

**« L'article L145-21 du Code de commerce ou travaux
de surélévation et de démolition »**

MOYSE & ASSOCIÉS

Le sort du locataire commerçant

Jean-Marie MOYSE
Avocat à la Cour

I) Introduction

Statut des baux commerciaux = principe de protection du locataire :

- Durée minimale de 9 ans mais résiliation triennale possible pour preneur et bailleur (L145-4 et L145-9 du Code de commerce)
- Droit au renouvellement du bail
- Ou indemnité d'éviction (article L145-14 du Code de commerce)

Motifs du congé du bailleur en période triennale limité à 4 cas :

- Reconstruction (L145-18)
- Surélévation (L145-21)
- Reprise des locaux (L145-23-1)
- Transformation de l'immeuble (L145-24)

PLAN

I) La motivation de l'éviction du preneur

II) Comparaison des deux congés, pour reconstruction et surélévation

III) Les limites de la présomption de bonne foi du bailleur

IV) Les moyens de défense du preneur en présence d'un congé délivré pour surélévation

I) La motivation de l'éviction du preneur

LE CONGE POUR SURELEVATION

Article L145-21 du Code de commerce :

« Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire.

Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer. »

Ce congé :

- retarde le renouvellement du bail d'une **durée maximale de de 3 ans**
- nécessite des travaux entraînant le départ du locataire
- Limite l'indemnité d'éviction due au preneur à **3 années de loyer**
- **Une indemnité d'éviction pleine ne sera due au preneur que dans le cas où, à l'issue des travaux ou de la période de 3 ans, le bail n'est pas renouvelé**

LE CONGE POUR DEMOLITION / RECONSTRUCTION

Article L145-18 du Code de commerce :

« Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à [l'article L. 145-14](#).

Toutefois, le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent.

Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement. »

- **1^{er} cas** : le preneur a le droit à l'indemnité d'éviction classique prévue à l'article L145-14

MOYSE & ASSOCIÉS

- **2^{ème} cas** : réinstallation du locataire évincé dans un local similaire, situé à un emplacement équivalent avec versement d'une indemnité compensatrice limitée au préjudice lié au déménagement du fonds

II) Comparaison des deux congés, pour reconstruction et surélévation

Congé pour démolition et reconstruction :

➤ Pas d'atteinte au droit du preneur :


- Fourniture d'un local équivalent avec versement d'une indemnité compensatrice et exploitation du fonds de commerce toujours possible ;

Ou à défaut,

- Versement d'une indemnité d'éviction correspondante à la totalité du préjudice sans limitation.

Congé pour surélévation :

- Plafonnement de l'indemnité d'éviction à la valeur de 3 ans de loyer ;
- Absence d'exploitation du fonds de commerce et donc, risque de perte de clientèle, d'arrêt de l'activité et donc, de disparition du fonds de commerce ;
- Indemnité limitée, la plupart du temps, à la valeur du droit au bail ;
- Pas de réparation intégrale du préjudice du preneur.



Le congé pour surélévation, bien qu'il comporte une offre de renouvellement différée, peut dissimuler un refus de renouvellement et une offre d'indemnité d'éviction au rabais

Risque d'abus de cette réglementation par le bailleur tenté de qualifier les travaux en surélévation de manière à :

➤ Réduire l'indemnité d'éviction due

Cette réduction de l'indemnité d'éviction aboutira, la plupart du temps, à un contentieux retardant le départ du locataire

En effet, la limitation de l'indemnité d'éviction poussera le locataire à engager une procédure pour retarder son départ en contestant la validité du congé qui lui a été délivré

III) Les limites de la présomption de bonne foi du bailleur

- **Problématique** : La jurisprudence rendue sous l'empire des congés pour démolir/reconstruire est-elle transposable à l'hypothèse d'un congé pour surélévation ?

➤ Principe jurisprudentiel en matière de congé délivré pour démolition ou reconstruction

- Présomption de bonne foi du bailleur
- Pas de contrôle à priori de ses intentions

MOYSE & ASSOCIÉS

Arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris le 6 mars 2013 (Pôle 5 chambre 3, 6 mars 2013 n°10/15564) :

« Mais considérant qu'il est de principe que le bailleur est présumé sincère lorsqu'il donne congé avec offre d'une indemnité d'éviction pour reconstruire l'immeuble existant ; que la charge de la preuve contraire et d'un détournement des dispositions légales pèse sur le locataire. »

➤ **Cette présomption ne s'applique pas en matière de congé pour surélévation**

Arrêt rendu par la Cour de cassation le 6 janvier 1976 (73-13,628) opère une distinction entre les congés délivrés pour reconstruire et ceux délivrés pour surélever

Pourquoi ?

MOYSE & ASSOCIÉS

- Le congé pour surélévation entraîne l'éviction du locataire moyennant une indemnité d'éviction indéterminée et une perte pure et simple du FDC
- Alors que le congé pour reconstruction débouche, en l'absence de réinstallation, sur un droit complet à indemnisation

IV) Les moyens de défense du preneur en présence d'un congé délivré pour surélévation

- L'introduction d'une procédure judiciaire en contestation de la validité du congé = **permet de retarder de plusieurs années le projet du bailleur**

MOYSE & ASSOCIÉS

- La vérification de la demande de permis de construire pour s'assurer qu'elle ne dissimule pas une opération de reconstruction sous le couvert d'une surélévation

 **Risque important pour le bailleur**

Conclusion

- Le congé pour surélévation peut sembler attrayant pour le bailleur dans la mesure où, il permet de limiter le montant de l'indemnité d'éviction
- Cependant, il présente de nombreux inconvénients à savoir :
 - Le risque d'une procédure judiciaire longue, intentée par le preneur pour requalifier le congé ;
 - L'impossibilité pour le bailleur, durant la procédure, de récupérer les locaux et d'effectuer les travaux projetés ;
 - A la fin de plusieurs années de procédure, le projet du bailleur risque de ne plus être adapté à la conjoncture économique qui pourra changer.
- **Il semblerait donc nécessaire que le législateur intervienne afin de réformer l'article L.145-21 du Code de commerce, en vue de mieux protéger les intérêts légitimes du locataire commerçant.**