

Éditorial septembre 2008

**Bailleurs attention : faites des travaux, améliorez, mais ne comptez pas déplaçonner !**

---

C'est avec une bien triste nouvelle que je viens vers vous en cette rentrée, pour vous faire part du revirement de jurisprudence de la Cour de Cassation statuant en sa 3<sup>ème</sup> Chambre Civile - notamment compétente en matière de baux commerciaux - qui a, dans un arrêt du 9 juillet 2008, décidé que : « *les travaux réalisés par le bailleur au cours du bail expiré, ne peuvent constituer un motif de déplaçonement du nouveau loyer qu'autant qu'ils ont eu une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur* ».

Cet arrêt de principe représente un revirement de jurisprudence dans la mesure où la Haute Juridiction avait, en 1999, jugé qu'une modification notable d'un élément constitutif de la valeur locative débouchait sur le déplaçonement du loyer « *sans qu'il y ait lieu de distinguer si cette modification est favorable ou défavorable au preneur* » (Civ.3<sup>ème</sup>, 13 juillet 1999, Bull.Civ.III, n° 172).

Aujourd'hui il n'en est rien, le déplaçonement n'est concevable que pour autant que le motif allégué a eu un impact positif sur l'activité du commerçant.

En l'espèce, le déplaçonement était convoité par le bailleur à raison de la modification des caractéristiques de l'immeuble et plus précisément de l'installation d'un ascenseur.

L'activité du preneur étant tournée vers l'enseignement des Beaux-arts (!) la Cour a considéré que sa clientèle n'était pas attirée en raison de ce nouvel élément de confort - l'atelier étant pourtant installé au 8<sup>ème</sup> étage ! - mais bien par la réputation du preneur.

C'est dire s'il faut tenir compte dans ces décisions d'investissement des possibilités - ou non - de bénéficier d'une législation souvent changeante!

Jean-David GUEDJ