Au cours du bail, le preneur peut être amené à réaliser des constructions sur le terrain ou des aménagements dans le local qui lui a été donné à bail.

Il est essentiel pour les parties de pouvoir anticiper qui, du bailleur ou du preneur, en sera propriétaire et à quel moment dès lors que cela aura une incidence sur l'appréciation de la valeur locative.

Quel est le sort des constructions et aménagements réalisés par le preneur en l'absence de clause dans le bail commercial ?

A défaut de stipulation contractuelle, le sort des constructions et améliorations réalisées par le locataire est réglé de manière différente.

Le sort des constructions

Le sort des constructions édifiées par le locataire en cours de bail est réglé, sauf clause contraire, par le principe de l'accession différée.

Le preneur reste propriétaire de constructions édifiées en cours de bail et le bailleur n'en sera propriétaire qu'en fin de bail, c'est à dire en cas de congé, de demande de renouvellement ou de résiliation amiable ou judiciaire.

A l'issue du bail, il convient de se référer à l'article 555 du Code civil qui prévoit que lorsque des constructions ont été réalisées par le preneur, le propriétaire peut, soit en conserver la propriété en indemnisant le locataire soit en exiger la suppression aux frais du preneur sans indemnité pour ce dernier qui peut également être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice subi par le propriétaire.

Le sort des aménagements

L'article 555 du Code civil ne concerne que les constructions et ne s'applique pas pour de simples travaux d'aménagement sur des constructions préexistantes.

Le sort de ces travaux est réglé par les articles 546 et 551 du Code civil, ce dernier prévoyant que : « *Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire […]*».

Il faut donc distinguer les travaux d'aménagement qui ne peuvent être déposés et ceux qui peuvent l'être sans endommager les constructions.

Dans le premier cas, les travaux d'aménagement deviennent des immeubles par nature et l'accession joue immédiatement.

Dans le second cas, l'accession est différée en fin de bail conformément à l'article 555 du Code civil.

Quels sont les typologies de clauses qui peuvent être insérées dans le bail commercial pour régler le sort des constructions et des aménagements ?

Les dispositions précitées du Code civil ne sont pas d'ordre public de sorte que le bail peut prévoir une clause dite « clause d'accession » qui règle le sort des aménagements et constructions effectuées par le locataire.

La clause d'accession en fin de bail

Il est possible d'insérer dans le bail une clause prévoyant que le bailleur deviendra propriétaire des aménagements et/ou des constructions réalisées par le preneur en fin de bail sans avoir à verser d'indemnité.

Lorsque l'on évoque la « fin » du bail, il ne s'agit pas de la fin des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur mais de l'expiration de la durée d'une période par l'effet d'un congé ou d'une demande de renouvellement ou lorsque le bail est résilié.

A défaut de clause suffisamment claire sur la date à laquelle il est fait accession, le

juge tentera de déterminer la volonté commune des parties.

La clause d'accession en fin de bail permet au bailleur, lors de la fixation du loyer du bail renouvelé, de se prévaloir des constructions et aménagements réalisés par le preneur pour obtenir le déplafonnement et leur pris en compte dans la détermination de la valeur locative.

Cette clause est incompatible avec la clause de nivellement qui permet aux bailleurs d'exiger de leurs locataires la restitution des locaux dans leur état primitif à leur frais et sans indemnité.
En effet, dès lors que ces deux clauses coexistent, l'accession doit s'interpréter comme ne pouvant jouer qu'à la fin des relations contractuelles c'est-à-dire au départ du preneur.

La clause d'accession en fin de jouissance

Le bail peut stipuler que les constructions et/ou les aménagements réalisées par le locataire resteront sa propriété pendant toute la durée des renouvellements successifs et ceci jusqu'au jour de la remise des clés, quelle qu'en soit la cause.

Il en est ainsi lorsqu'une clause prévoit que l'accession jouera « en fin de jouissance » ou « au départ du preneur ».

Cette rédaction ne permet pas au bailleur de se prévaloir des constructions édifiées ou des aménagements réalisés pour obtenir le déplafonnement et leur prise en considération dans l'appréciation de valeur locative lors des renouvellements successifs.

Dans l'hypothèse de la location d'un terrain nu, le juge des loyers commerciaux devra donc déterminer la valeur locative selon l'article R.145-9 applicable aux terrains.

La clause de d'accession immédiate

Les parties peuvent prévoir que les constructions et les améliorations réalisés par le locataire feront immédiatement accession au fur et à mesure de leur réalisation au

profit du bailleur.