

# ACCESSION DU BAILLEUR AUX TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE PRENEUR : LE RÉGIME DES AMÉLIORATIONS L'EMPORTE SUR CELUI DES MODIFICATIONS (ILLUSTRATIONS PRATIQUES)

par **Philippe Favre-Réguillon**

Expert près la cour d'appel de Lyon

et **Sofian Boudouma**

Avocat au barreau de Lyon

Dans un arrêt du 7 sept. 2022<sup>1</sup>, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a fait application d'une jurisprudence constante selon laquelle le régime des améliorations prévaut lorsque des travaux effectués par le preneur sont qualifiés à la fois de modification notable et d'amélioration par le juge<sup>2</sup>. Ainsi, en présence d'une clause d'accession en fin de bail, ces travaux ne seront un motif de déplaçonnement que lors du second renouvellement suivant leur réalisation.

En l'espèce, le locataire avait « remplacé un vieil escalier en bois par un escalier en béton, construit une dalle intermédiaire en béton au niveau du premier étage de la partie nord dont le plancher était vétuste et inapte à supporter les charges nécessaires à l'activité, procédé à la réfection complète de l'installation électrique, de la plomberie et des installations sanitaires ainsi qu'au remplacement des portes et des fenêtres, construit un bâtiment neuf à la place d'un ancien poulailler et d'une vieille remise, créé un parking avec une allée de circulation de véhicules, refait les évacuations des eaux usées, installé un chauffage adéquat et ravalé l'ensemble des façades des locaux [...] ». Pas moins !

Ces travaux ayant agrandi la surface utile de plus de soixante mètres carrés, la haute cour a considéré qu'ils avaient entraîné de manière concomitante aussi bien des modifications notables des caractéristiques des locaux que des améliorations. Et cela en ce qu'ils assuraient une meilleure adaptation des locaux à l'activité de clinique vétérinaire.

## ■ Principe de l'accession

L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 555 du code civil dispose que « lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever [...] »<sup>3</sup>.

Cette disposition offre deux options au propriétaire du local loué :

- soit la possibilité de conserver la propriété de ce qui s'unit audit local et donc indemniser le preneur en vertu de l'alinéa 3 du même article, au choix, « 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 [...] » ;
- soit contraindre le locataire à la suppression des travaux réalisés, à ses frais et sans indemnité.

Néanmoins, la cour d'appel de Lyon, dans un arrêt du 24 avr. 2014<sup>4</sup>, a dûment rappelé que cet article n'étant pas d'ordre public, « les parties sont libres d'y déroger par convention ou ne sont applicables qu'à défaut de convention contraire ». Ainsi, les contractants peuvent

déterminer les contours de l'accession par la rédaction d'une clause *ad hoc*. Laquelle est fondamentale en matière de baux commerciaux car les travaux réalisés par le locataire, le cas échéant, ne pourront être un motif de déplaçonnement qu'en présence d'un droit d'accession en fin de bail, contrairement à l'accession en fin de jouissance, c'est-à-dire au départ du locataire, qui exclut tout déplaçonnement.

## ■ Impact des travaux sur la valeur locative

L'article L. 145-33 du code de commerce dispose que le loyer renouvelé doit correspondre à la valeur locative. Pas plus, pas moins (là encore) !

En effet, selon cet article,

« Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

À défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1° Les caractéristiques du local considéré ;
  - 2° La destination des lieux ;
  - 3° Les obligations respectives des parties ;
  - 4° Les facteurs locaux de commercialité ;
  - 5° Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;
- Un décret en Conseil d'État précise la consistance de ces éléments. »

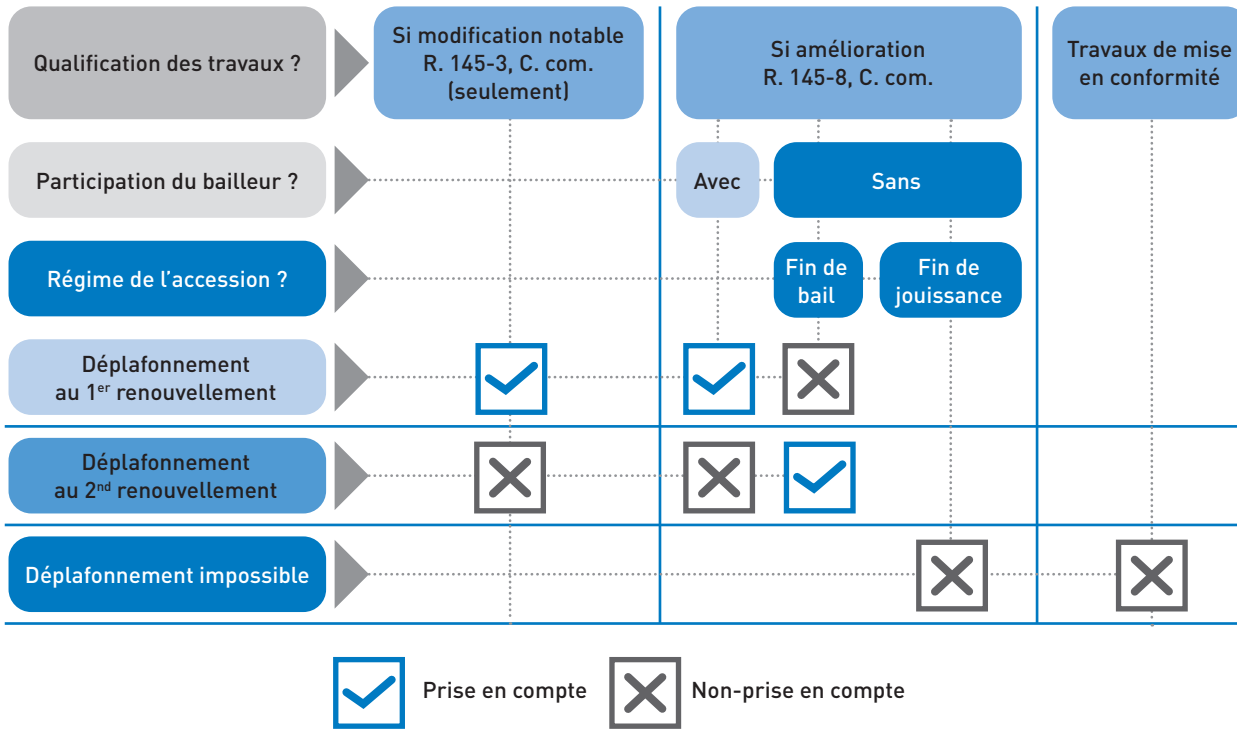
Cependant, l'article L. 145-34 du même code dispose qu'« à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 [...] », le loyer est plafonné à l'indice encadré par l'INSEE, communément l'Indice des loyers commerciaux (ILC). En sus, ce même loyer doit être fixé à la valeur locative, même si celle-ci apparaît inférieure au montant du loyer plafonné. Primauté de l'article L. 145-33 oblige !

(1) Civ. 3<sup>e</sup>, 7 sept. 2022, n° 21-16.613, inédit.

(2) Paris, ch. 16 B, 5 oct. 2006, n° 05/20076 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 11 mars 2014, n° 13-10.748, AJDI 2014. 452 ; Paris, ch. 3, 27 juin 2018, n° 16/25976 ; Paris, 10 avr. 2019, n° 17/12035 ; Paris, ch. 3, 16 déc. 2020, n° 18/27157 ; Paris, ch. 3, 13 mai 2020, n° 18/09598 ; Paris, 29 sept. 2021, n° 19/02488.

(3) V. les articles d'Ymeric Antoniutti, AJDI 2024. 172 et d'Alain Confino, AJDI 2024. 181, dans ce même dossier.

(4) Lyon, 24 avr. 2014, n° 15/09468.



Dès lors, ensuite de travaux effectués par le locataire pendant la durée du bail, le juge doit apprécier leur portée et donc la caractérisation éventuelle d'une modification « notable » des caractéristiques du local loué, et ce afin que le loyer du bail renouvelé soit susceptible d'être déplafonné à la valeur locative évoquée ci-avant, si tant est bien sûr que celle-ci apparaisse supérieure au loyer plafond. Dans le cas contraire, le sujet est sans intérêt.

Selon l'article R. 145-3 du code de commerce, les caractéristiques du local s'apprécient également en considération des cinq points suivants :

1° la situation du local dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;

2° l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;

3° les dimensions du local, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ;

4° De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ;

5° De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire. »

Le bailleur peut donc se prévaloir de travaux réalisés par son locataire pour obtenir la fixation du loyer renouvelé à la valeur locative.

Le cœur de la difficulté de l'appréciation du juge consiste alors à déterminer si ces travaux consti-

tuent des modifications notables des caractéristiques des locaux (R. 145-3, C. com.) loués ou s'ils sont simplement des travaux d'améliorations (R. 145-8, C. com.). En effet, la qualification du régime des travaux emporte des conséquences différentes en termes de temporalité de l'accession pour le bailleur, et donc de déplafonnement du loyer.

Aux termes de l'article R. 145-8, code de commerce, il est prévu 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. [...] »

## ■ Modification notable des caractéristiques

Il est de jurisprudence tout aussi constante que les travaux entraînant une modification notable des caractéristiques du local font bénéficier au bailleur d'un motif de déplafonnement du loyer au premier renouvellement suivant la réalisation des travaux<sup>5</sup>.

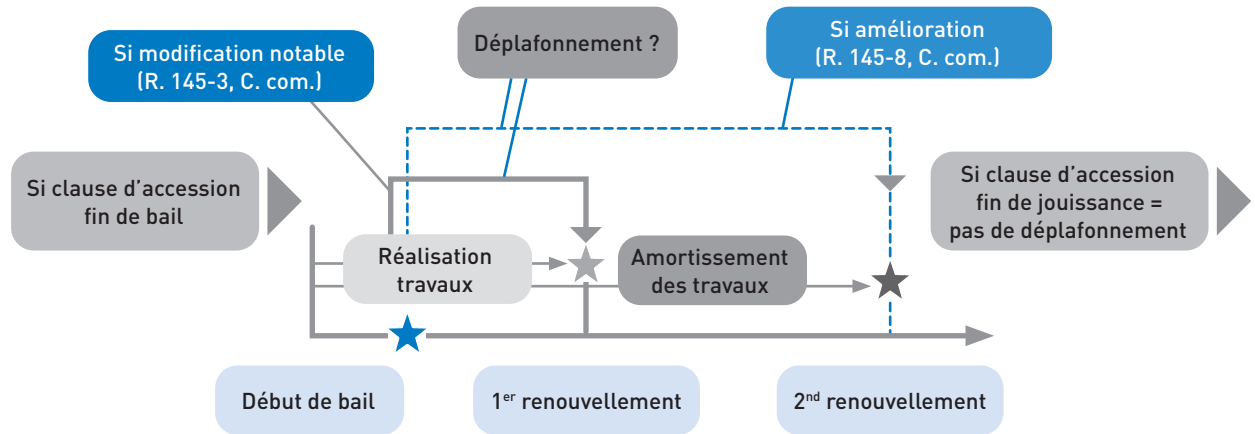
La cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 8 juin 2011<sup>6</sup>, en a fort utilement défini la notion en affirmant qu'ils sont ceux « apportant modification des structures, des volumes, des surfaces ou de la division des surfaces des locaux loués ou modification de la conformation des différentes parties des locaux ».

Toutefois, la lecture de la jurisprudence – vaste et pour le moins complexe en la matière – ne permet pas de dégager des critères définitifs emportant la présente qualification. Une tendance peut néanmoins être identifiée lorsqu'il y a eu une réduction de l'assiette du bail ou que les travaux ont entraîné une augmentation de la surface de vente. En ce dernier cas, c'est un levier important pour le juge, car expressément visé par l'article R. 145-3 du code de commerce qui dispose que les caractéristiques des locaux loués s'apprécient notamment en considération de « l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public [...] ». Et cela sans qu'il soit nécessaire qu'il y ait une modification de l'assiette du bail<sup>7</sup>.

(5) Civ. 3<sup>e</sup>, 22 janv. 2003, n° 01-10.257 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 8 déc. 2010, n° 09-17.294 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 31 mars 2016, n° 15-12.356, D. 2016. 1613, obs. M.-P. Dumont-Lefrand ; AJDI 2016. 685, obs. D. Lipman-W. Boccaro.

(6) Paris, 8 juin 2011, n° 09/22395.

(7) Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 2011, n° 10-16.777.



L'idée sous-jacente est bien la conséquence induite d'une possible augmentation de la capacité productive du fonds, et ce à moindre coût, légitimant de fait la revalorisation de la charge locative.

Il a ainsi été jugé que l'affectation d'un logement à un usage commercial pour stockage correspondant à 2,57 % de la surface totale était une modification notable des caractéristiques des locaux loués en ce qu'elle permettait de générer du revenu supplémentaire<sup>8</sup>. Aussi, l'augmentation de la surface de vente de 15 m<sup>2</sup> représentant 7,58 % de la surface totale et 4,50 m<sup>2</sup> de la surface pondérée totale, revêtait un tel « intérêt majeur pour l'activité » qu'elle constituait là encore une modification notable<sup>9</sup>.

Néanmoins, toute modification de l'assiette du bail ne saurait être qualifiée de notable. Il a été jugé que « la réunion des locaux d'habitation et d'une pièce supplémentaire de 18 m<sup>2</sup> [...] ne constitue pas la modification exigée par la loi dès lors que les locaux commerciaux destinés à la réception de la clientèle n'ont pas quant à eux été modifiés, et que cette modification n'a aucune incidence sur l'activité exercée<sup>10</sup> ».

En ce qui concerne l'extension d'une terrasse installée sur le domaine public et exploitée en vertu d'une autorisation administrative, il a été jugé qu'elle ne pouvait être « retenue comme une modification des caractéristiques des locaux loués, dès lors qu'elle ne fait pas partie de ceux-ci<sup>11</sup> ». Cependant, il a été retenu que l'extension d'une même terrasse peut entraîner une modification notable des facteurs locaux de commercialité en cas d'incidence favorable sur l'activité du commerce, et donc un déplafonnement du loyer de renouvellement à la valeur locative, mais sur le fondement cette fois des articles L. 145-33, 4<sup>o</sup> et R. 145-6 du code de commerce<sup>12</sup>.

## ■ Travaux d'amélioration(s)

Dans un arrêt fondateur du 18 juin 1970<sup>13</sup>, publié au *Bulletin*, la Cour de cassation a jugé que « l'article 555 du code civil ne s'applique pas aux améliorations qui ne constituent pas une chose nouvelle pouvant être l'objet d'une accession au profit du propriétaire du sol ». Ainsi a été consacrée une distinction entre les constructions de l'article 555 du code civil et les améliorations, qui sont les travaux qui ne créent aucune chose nouvelle par rapport au fonds<sup>14</sup>. En matière de baux commerciaux, la distinction entre « modification » et « amélioration » dite « notable », et qui par conséquent se révèle positive et économiquement bénéfique à l'exploitation du fonds qui supporte la charge locative, procède d'une logique qui sous-tend la philosophie originelle des baux commerciaux. Depuis la loi du 30 juin 1926 initiant la notion de « propriété commerciale », les intérêts économiques du locataire commerçant sont largement, et de façon croissante, protégés. La dernière illustration en étant, en matière de valorisation locative<sup>15</sup> comme du fonds de commerce,

l'apport dit « Pinel » qualifié de « plafonnement du déplafonnement », aussi maladroite qu'économétriquement incohérente<sup>16</sup> issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et complétant d'un quatrième alinéa l'article L. 145-34 du code de commerce.

Une approche plus économique est communément admise du fait de l'impact de la qualification des travaux sur la valeur locative. En illustrent les travaux d'amélioration notable, exclusivement financés par le preneur, lesquels entraîneront un déplafonnement au second renouvellement suivant leur réalisation. L'effet différé de l'accession permet au locataire de disposer d'un temps plus long lui permettant ainsi d'amortir ses investissements. Cette considération strictement économique justifie l'interprétation juridique, étant parallèlement admis que les intérêts certes d'apparence antagoniste des parties sont pourtant croisés. Le bailleur trouve son avantage à la conservation en bon état des surfaces louées comme de toutes améliorations que le locataire leur apporte, par le maintien contraint d'une charge locative raisonnable sinon judiciairement raisonnée, le temps de leur nécessaire amortissement.

La même logique est épousée en matière d'hôtels, sur le fondement cette fois de l'article L. 311-3 du code de tourisme, bien connu des praticiens, qui dispose que « pendant la durée du bail renouvelé qui lui

(8) Paris, ch. 3, 3 juill. 2019, n° 17/14572.

(9) Paris, ch. 3, 22 sept. 2021, n° 16/22764 ; en l'espèce, les travaux permettaient l'exploitation d'une salle de soins et d'un hammam.

(10) Paris, ch. 3, 13 juin 2018, n° 16/17424.

(11) Paris, 26 oct. 2011, n° 10/07152 ; Nîmes, 9 févr. 2012, n° 10/02904 ; Paris, 25 sept. 2013, n° 11/17613 ; Paris, 15 sept. 2021, n° 19/02927 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 13 oct. 2021, n° 20-12.901, D. 2021. 1918 ; *ibid.* 2022. 1375, obs. M.-P. Dumont ; AJDI 2022. 284, obs. J.-P. Blatter ; Rev. prat. rec. 2022. 35, chron. E. Morgantini et P. Rubellin ; RTD com. 2021. 780, obs. J. Monéger ; Versailles, 14 avr. 2022, n° 20/06207, Rev. prat. rec. 2023. 19, chron. E. Morgantini et S. Gonon ; *ibid.* 23, chron. E. Morgantini et S. Gonon.

(12) Ph. Favre-Réguillon et M. Herberg, Droit de terrasse (effet terrasse) et majoration de la valeur locative – Réflexion sur l'arrêt Civ. 3<sup>e</sup>, 13 oct. 2021, n° 20-12.901 », AJDI 2022. 411.

(13) Civ. 1<sup>re</sup>, 18 juin 1970, n° 68-14.399.

(14) C. Denizot, L'application de l'article 555 du code civil aux baux commerciaux, AJDI 2005. 8.

(15) Ph. Favre-Réguillon, *Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction*, Éditions du Moniteur, 2021, p. 220.

(16) Ph. Favre-Réguillon, De l'impact de la loi sur la valeur vénale des murs commerciaux... ou pourquoi il peut être nécessaire d'intégrer un minimum d'économétrie à la réflexion législative, AJDI 2016. 352.

fait suite et pour une durée de douze années à compter de l'expiration du délai d'exécution mentionné à l'article L. 311-2, le propriétaire ne peut prétendre à aucune majoration du loyer du fait de l'incorporation à l'immeuble des améliorations résultant de l'exécution des travaux mentionnés à l'article L. 311-1 ».

Cela étant et comme évoqué en introduction, le déplaçonnement au second renouvellement s'effectue sous réserve d'un bail prévoyant l'accession du bailleur aux travaux du locataire à la « fin du bail ». A *contrario*, un contrat prévoyant l'accession du bailleur en « fin de jouissance » ne pourra jamais entraîner le déplaçonnement du loyer renouvelé car les travaux effectués par le preneur resteront sa propriété jusqu'à son départ effectif des lieux ! CQFD.

Au sens de l'article R. 145-8 du code de commerce, les travaux d'amélioration constituent toutefois et par exception logique un motif de déplaçonnement

au premier renouvellement en cas de participation, directe ou indirecte (réduction ou franchise de loyer) du bailleur<sup>17</sup>.

### ■ Travaux de mise en conformité

Il est constant enfin que le loyer renouvelé reste plafonné en cas de travaux de mise en conformité des locaux avec la destination contractuelle, et cela même si ces derniers ont entraîné une modification notable des caractéristiques des locaux<sup>18</sup>.

Face à l'incertitude de la jurisprudence et à la difficulté de déterminer des critères fixes de qualification des travaux, il est tout à fait possible de proposer une définition négative des travaux d'améliorations en affirmant que les travaux qui ne sont pas des modifications notables sont des améliorations.

Par conséquent, il est conseillé au bailleur d'invoquer les travaux du locataire comme motif de déplaçonnement dès le premier renouvellement pour éviter de se voir opposer une demande trop tardive en cas de qualification de modification notable, sinon de sécuriser une future demande de déplaçonnement au second renouvellement s'il n'est question que de travaux d'amélioration.

Car c'est finalement le seul élément dont on peut être certain : ce qui ne modifie pas les surfaces les améliore ! *A priori...*

(17) Paris, 28 sept. 2006, n° 05/21229 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 3 avr. 2012, n° 11-15.225 ; 12 mai 2016, n° 14-29.812, D. 2016. 1613, obs. M.-P. Dumont-Lefrand ; AJDI 2016. 767, obs. M.-P. Dumont-Lefrand ; 26 mai 2016, n° 15-13.944, AJDI 2016. 607.

(18) Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juin 2012, n° 11-20.153, AJDI 2012. 593 11-20.153 ; Aix-en-Provence, 29 avr. 2021, n° 18/17239.

## TABLEAU DE JURISPRUDENCE

| DÉCISION   | TYPE DE TRAVAUX  | CONSÉQUENCES  | MODIFICATION NOTABLE | AMÉLIORATION |
|--|--|---|----------------------|--------------|
|  |  |   |                      |              |
| Paris, ch. 3, 3 juill. 2019, n° 17/14572   | Changement d'affectation d'un étage conduisant à la suppression totale du logement affecté à l'habitation pour l'affecter à un usage purement commercial (2,57 % de la superficie totale de 3 891 m <sup>2</sup> ) | Superficie supplémentaire donnée en location pour du stockage et génère du revenu                     | X                    |              |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 4 nov. 1998, n° 97-11.040 ; Paris, ch. 3, 2 mars 2011, n° 09/16618 ; Civ. 3 <sup>e</sup> , 22 janv. 2003, n° 01-10.257 | Suppression de cloisons entre deux boutiques   | Augmentation surface de vente   | X                    |              |
| Paris, ch. 3, 16 déc. 2020, n° 18/27157  | Cloisonnement, décroisonnement et création : w.-c., cuisine, bureaux   | Augmentation surface de vente + amélioration conditions d'exploitation                                |                      | X            |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 28 mai 1997, n° 95-17486   | Création d'une nouvelle salle de restaurant, transformation du local d'habitation en local commercial annexe, agrandissement de la cuisine   | Augmentation surface de vente   | X                    |              |
| Paris, ch. 3, 27 juin 2018, n° 16/25976  | Transformation réserve en espace de jeux accessible clientèle<br>Déplacement escalier, modifications façade, embellissement surface vitrée entraînant une meilleure exposition à la vente des marchandises         | Augmentation surface de vente (+ 24,90 m <sup>2</sup> ) et amélioration des conditions d'exploitation |                      | X            |

|  |   |  |   |     |
|--|---|--|---|-----|
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 26 nov. 1997, n° 96-10.962   | Changement d'affectation des locaux   | Augmentation surface de vente  | X |     |
| Paris, ch. 3, 21 oct. 2016, n° 14/16055  | Redistribution complète du sous-sol avec création d'une salle de restaurant-billard d'une surface de 104,42 m <sup>2</sup>  | Augmentation surface de vente (quasiment le double)  | X |     |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 31 mars 2016, n° 15-12.356   | Affectation de la distribution des locaux, facilitation accès aux caves en sous-sol, développement de surfaces de bureaux, création de sanitaires et d'une cuisine  | Augmentation surface de vente (les travaux ont permis d'affecter + d'1/3 de la surface du rez-de-chaussée à la surface de vente)   | X |     |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 8 déc. 2010, n° 09-17.294  | Réfection et modification de la façade, modification des accès, création d'un très vaste escalier, aménagement intérieur, remise aux normes, remplacement des anciennes cuisines par des cabines d'essayage | Augmentation surface de vente  | X |     |
| Paris, ch. 3, 13 mai 2020, n° 18/09598   | Création de 31 places assises, création d'un escalier reliant le rez-de-chaussée au sous-sol, suppression sanitaires au rez-de-chaussée   | Travaux de nature structurelle + meilleure adaptation des locaux à l'activité, optimisation de l'utilisation des lieux et partant une meilleure exploitation commerciale des locaux            |   | X   |
| Paris, ch. 16 B, 5 oct. 2006, n° 05/20076  | Suppression muret entre arrière-boutique et boutique  | Augmentation surface de vente (+ 1 m <sup>2</sup> ) mais transformation volume fractionné en plateau commercial d'un seul tenant   | X |     |
|  | Pose d'une mini-cuisine et réalisation de w.-c.   | Simple aménagement   |   | X   |
| Paris, ch. 3, 10 mars 2010, n° 08/21953  | Construction bâtiment en dur à l'intérieur d'un hangar avec toiture-terrasse servant de mezzanine   | Augmentation surface utile de 130 m <sup>2</sup>   | X |     |
| Paris, ch. 3, 8 juin 2011, n° 09/22395   | Suppressions cloisons, w.-c. remplacés par bureau, suppression et création d'un escalier  | Travaux apportant modification des structures, des volumes, des surfaces ou de la division des surfaces des locaux loués ou modification de la conformation des différentes parties des locaux | X |     |
| Riom, 13 nov. 2013, n° 12/02803  | Ouverture mur de gros œuvre séparant immeubles distincts  | Modification notable configuration matérielle des lieux + incidence directe sur exploitation commerce  | X |     |
| Toulouse, 14 nov. 2018, n° 17/00401  | Adjonction 16,81 m <sup>2</sup> à usage technique (climatisation) + ouverture mur de séparation augmentant surface locaux de 31,18 m <sup>2</sup>   | Augmentation de la surface des locaux autorisée par le bailleur  | X |     |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 23 juin 2009, n° 08-14.026   | Réserves épisodiquement ouvertes au public  | Augmentation de la surface de vente épisodique, avantage limité au locataire   |   | X   |
| Paris, ch. 3, 6 mai 2015, n° 13/09093  | Création mezzanine et aménagements sous-sols = + 3 057 m <sup>2</sup> de la surface d'entreposage à usage de box  | Amélioration mode de construction des boxes (caractère démontable)   |   | X   |
| Paris, ch. 3, 22 sept. 2021, n° 16/22764   | Travaux permettant exploitation salle de soins et hammam  | Augmentation surface de vente (+ 15 m <sup>2</sup> = 7,58 % surface totale = 4,50 m <sup>2</sup> SUP / Intérêt majeur pour activité)   | X |     |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 13 oct. 2021, n° 01-10.258 ; Versailles, 14 avr. 2022, n° 20/06207 | Extension terrasse sur domaine public   | Ne fait pas partie des locaux loués  |   | NON |
| Paris, ch. 3, 7 mars 2012, n° 10/15691 ; Paris, 4 févr. 2000, n° 98/15711                | Création communication locaux avec locaux adjacents   | Meilleure exploitation des locaux (unité homogène)   | X |     |

|  |  |   |     |   |
|--|--|---|-----|---|
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 11 mars 2014, n° 13-10.748 | Suppression vestiaires et cuisine rez-de-chaussée pour création grande salle restaurant + déplacement monte-charges et chambre froide + nouveaux accès | Augmentation surface de vente (+ 20,80 m <sup>2</sup> ) + amélioration conditions d'exploitation  | X   |   |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 21 mars 2006, n° 05-11.295 | Extension location à local de 3 pièces : loyer + 16,5 %  | Amélioration car aucun bouleversement substantiel de l'économie du bail   |     | X |
| Paris, ch. 3, 13 sept. 2017, n° 15/18249         | Modification assiette du bail par restitution de +15 % de surface des locaux loués + réduction du loyer  | Modification assiette du bail (+ 15 %)  | X   |   |
| Orléans, 15 avr. 2021, n° 19/036181              | Par avenant surface réduite de 211 m <sup>2</sup> sur 1 149 m <sup>2</sup> loués = 18,36 % de la surface initiale                                      | Modification assiette du bail   | X   |   |
| Paris, 28 sept. 2006, n° 05/21229                | Transformation caves en laboratoire  | Amélioration conditions d'exploitation  |     | X |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 26 mai 2016, n° 15-13.944  | Démolition séparation entre tabac et bar agrandissant surface de vente   | Augmentation surface de vente (+ 3,30 m <sup>2</sup> )  |     | X |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 3 avr. 2012, n° 11-15.225  | Transformation boutique et couverture de la cour   | Amélioration conditions d'exploitation  |     | X |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 12 mai 2016, n° 14-29.812  | Adjonctions surfaces : atelier 24 m <sup>2</sup> + jardin 52 m <sup>2</sup> . Ouverture mur  | Amélioration conditions d'exploitation  |     | X |
| Paris, 10 avr. 2019, n° 17/12035                 | Réaménagement surfaces, suppression et création mezzanine, modification façade   | Augmentation surface de vente de + 7,76 m <sup>2</sup> (15,70 %), diminution SU de 6,69 m <sup>2</sup> (6,90 %), diminution annexes rez-de-chaussée (- 17,30 %), mezzanine (47,50 %) et sous-sol (- 7,70 %) | X   |   |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 4 mai 2011, n° 10-16.777   | Suppression de réserves ayant entraîné une augmentation de la surface de vente   | Augmentation surface de vente (+ 620 m <sup>2</sup> )   | X   |   |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 7 sept. 2022, n° 21-16.613 | Réfection installation électrique, installation sanitaires, remplacement menuiseries, construction bâtiment, création parking                          | Augmentation surface de vente (+ 60 m <sup>2</sup> ) + amélioration conditions d'exploitation   | X   |   |
| Aix-en-Provence, 29 avr. 2021, n° 18/17239       | Construction hangar pour installation centrale béton   | Mise en conformité des lieux avec destination contractuelle   | NON |   |
| Civ. 3 <sup>e</sup> , 12 juin 2012, n° 11-20.153 | Création aire stationnement, remplacement plancher   |   |     |   |
| Paris, 13 juin 2018, n° 16/17424                 | Réunion des locaux d'habitation et d'une pièce de 18 m <sup>2</sup>  | Aucune modification surface de vente et aucune incidence sur activité   | NON |   |
| Paris, 29 sept. 2021, n° 19/02488                | Équipements supplémentaires : monte-charge reliant rez-de-chaussée et sous-sol, chambre froide et w.-c. privés en sous-sol                             | Modification caractéristiques locaux + améliorations  | X   |   |