
Travaux de rénovation – plus-value

Lorsque le locataire signe une clause dans le contrat de bail disposant qu'à la fin de celui-ci les aménagements financés par le locataire - en particulier les installations fixes en vue d'exploiter un centre de cosmétique - sont acquis au bailleur, le locataire ne peut par la suite se prévaloir de l'application par analogie de l'article 260a alinéa 3 CO pour obtenir une indemnité. L'article 260a alinéa 3 CO est de caractère dispositif, mais les parties ont décidé d'user de leur liberté contractuelle, en prévoyant d'exclure explicitement toute compensation en cas d'aménagements.

Mehrwert bei Änderungsarbeiten

Unterzeichnet der Mieter im Mietvertrag eine Klausel, laut der bei Beendigung des Mietvertrags die vom Mieter finanzierten Einrichtungen – namentlich die festen Einrichtungen zum Betrieb eines Kosmetikstudios – vom Vermieter erworben werden, kann sich der Mieter später nicht für die Einforderung einer Mehrwertentschädigung auf die sinngemässe Anwendung von Artikel 260a Absatz 3 OR berufen. Artikel 260a Absatz 3 OR hat einen dispositiven Charakter, aber die Parteien haben beschlossen, von ihrer Vertragsfreiheit Gebrauch zu machen und haben im Mietvertrag eine Entschädigung im Falle von Änderungsarbeiten ausdrücklich ausgeschlossen.

Migliorie – aumento di valore

Se il conduttore firma una clausola del contratto di locazione in cui si dispone che al termine della locazione le migliorie da lui finanziate (nella fattispecie le infrastrutture fisse per un centro estetico) rimarranno al locatore, lo stesso conduttore non può, successivamente, chiedere l'applicazione per analogia dell'articolo 260a capoverso 3 CO per ottenere un'indennità. Quest'ultimo ha carattere dispositivo, ma le parti si sono avvalse della loro libertà contrattuale decidendo di escludere esplicitamente qualsivoglia indennità in caso di miglioria.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail du 19 décembre 2014 portant sur la location d'un immeuble sis à Genève en vue d'exploiter un centre de cosmétique.

L'article 13 du bail (restitution des locaux) prévoit notamment que « les équipements du locataire, propres à son activité, seront enlevés à la fin du bail, pour autant qu'ils soient dissociables de l'immeuble. Le locataire renonce d'ores et déjà, à la fin du bail, à toute indemnité pour les travaux à plus-value qu'il aurait effectués en cours de contrat, et qu'en particulier les installations fixes financées par le locataire seront, en fin de bail, acquises au bailleur sans que celui-ci n'ait à s'acquitter d'une quelconque contrepartie financière ».

Le bail a été résilié pour défaut de paiement en application de l'art. 257 d CO le 11 septembre 2015 pour le 31 octobre 2015. Le 3 février 2016, la bailleuse a récupéré les clés des locaux. La bailleuse a agi par voie de recouvrement contre le locataire pour paiement des loyers arriérés et d'occupation illicite des locaux. Le locataire a formé opposition au commandement de payer.

Le locataire a introduit une action en libération de dette. Estimant qu'il n'avait pas été tenu compte de ses investissements lors de la fixation de loyer, il réclamait une indemnité de fin de bail par application analogique de l'art. 260 al. 3 CO, d'un montant supérieur à fr. 200 000.-, éteignant par compensation les montants réclamés par la bailleuse.

Par jugement du 3 novembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a débouté le locataire de toutes ses conclusions. Le locataire a formé appel de ce jugement en temps utile.

Extrait des considérants

2.3 En l'espèce, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir omis d'examiner son argument consistant à soutenir que les travaux réalisés ne constituaient pas des travaux à plus-value, mais des travaux indispensables à l'exploitation des locaux, ces derniers ayant été laissés à l'abandon plusieurs années. Son investissement pour rendre les locaux exploitables, chiffré à 231 580 fr., avait été effectué sans contreprestation et n'avait pu être rentabilisé, l'exploitation n'ayant duré que neuf mois. Une indemnité de fin de bail, par une application analogique de l'art. 260a al. 3

CO, devait être admise à concurrence d'un minimum de 200 000 fr.

L'appelant se méprend toutefois sur l'étendue de l'application analogique de l'art. 260a al. 3 CO aux travaux d'aménagements exécutés par le locataire dans des locaux loués bruts ou nus.

Ces travaux d'aménagement, qui ne peuvent être considérés comme des travaux d'entretien ou de rénovation, n'ouvrent en principe pas le droit à une indemnité pour plus-value au sens de l'art. 260a al. 3 CO, sauf si les parties n'ont prévu aucune compensation.

Or, que les travaux soient considérés comme des travaux à plus-value soumis directement à l'art. 260a al. 3 CO ou comme des travaux d'aménagement pour lesquels aucune compensation n'a été prévue pouvant bénéficier de l'application analogique de l'art. 260a al. 3 CO préconisée par une partie de la doctrine, la disposition en question conserve son caractère dispositif et laisse place à la liberté contractuelle des parties. Dans le présent cas, les parties ont usé de cette liberté et décidé de régler le sort de l'indemnité de l'art. 260a al. 3 CO à l'art. 13 al. 3 du bail. A teneur de cet article, l'appelant a renoncé à l'avance à toute indemnité en fin de bail pour les travaux à plus-value effectués dans les locaux, la disposition précisant encore que les installations fixes financées par le locataire seraient, en fin de bail, acquises au bailleur sans que celui-ci n'ait à s'acquitter d'une quelconque contrepartie financière.

L'application analogique dont se prévaut l'appelant ne lui permet pas de contourner la convention des parties et mettre à néant la renonciation conventionnelle à l'indemnité prévue expressément dans le bail, quelle que soit la qualification des travaux entrepris.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, cette renonciation à toute indemnité en fin de bail a été compensée, financièrement, par l'octroi d'une gratuité de loyer pour les mois de janvier, février et mars 2015 par l'ancien propriétaire, l'appelant ayant reconnu que le loyer était dû en tous les cas à compter du mois d'avril 2015 et ayant échoué à démontrer que dite gratuité se serait étendue au-delà de la date d'acquisition de l'immeuble par l'intimée. Il apparaît également que les travaux entrepris pour aménager le SPA ont débuté en février 2014 pour se terminer en début d'année 2015. L'appelant n'a pas établi, ni même allégué, avoir dû fournir une contrepartie financière pour la mise à disposition des locaux durant la période d'exécution des travaux qui se sont étendus sur une année environ. En outre, le bail a été conclu pour une durée initiale de 10 ans, ce qui laissait à l'appelant un temps suffisant pour amortir ses investissements. L'insolvabilité de l'appelant, qui a conduit à la résiliation du bail pour dé-

faut de paiement du loyer en application de l'art. 257d CO et à la récupération des locaux via un huissier judiciaire à une date anticipée est propre, selon la doctrine et la jurisprudence, à mettre à néant tout droit au paiement d'une indemnité au sens de l'art. 260a al. 3 CO ou à des dommages-intérêts (cf. à ce propos, CARRON, op.cit., n. 199; AUBERT, op.cit., n. 38). La question peut néanmoins rester indécise: l'appelant ne peut en effet pas se prévaloir de la durée d'exploitation d'une année environ, laquelle lui est exclusivement imputable.

Au vu de ces éléments, la renonciation à toute indemnité en fin de bail n'a pas été convenue sans contrepartie en faveur de l'appelant. Ce dernier ne saurait donc se prévaloir d'un déséquilibre du contrat ou de l'existence d'une disproportion des intérêts en présence.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelant n'avait pas démontré l'existence d'une gratuité de loyer pouvant être opposée en compensation à la créance de l'intimée, et qu'il ne pouvait prétendre à une indemnité pour fin de bail au sens de l'art. 260a al. 3 CO, y ayant valablement renoncé par convention (art. 13 al. 3 du bail).

Le jugement attaqué sera donc confirmé.

Arrêt de la Cour de Justice de Genève, Chambre des baux et loyers
du 9 juillet 2020 (ACJC/975/2020)
