

**N° 429332 – Société Hathor**

**9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> chambres réunies**

**Séance du 3 mai 2021**

**Lecture du 19 mai 2021**

## **CONCLUSIONS**

**Mme Céline Guibé, rapporteure publique**

En vertu d'une jurisprudence consacrée par une décision d'Assemblée du 30 novembre 1973, *min. c/ sieur D...* (n° 86977, au rec., Dr. fisc. 1974, n° 5, comm 125, concl. J. Delmas-Marsalet) et confirmée par une décision de Plénière du 6 janvier 1993, *min. c/ indivision M-R...* (n° 63844, au rec. et à la RJF 3/93 n° 363, concl. M.-D. Hagelsteen, Dr. fisc. 1994, n° 29, comm. 1382), l'avantage résultant pour un propriétaire de la remise gratuite des aménagements ou constructions réalisés par son locataire constitue un complément de loyer, imposable au titre de l'année au cours duquel le bailleur a la disposition des travaux, dans la catégorie des revenus fonciers, s'il s'agit d'un particulier, ou en tant que bénéficiaire s'il s'agit d'une entreprise<sup>1</sup>.

Ce dossier vous donne l'occasion d'apporter des précisions utiles quant à l'incidence d'un démembrement de la propriété sur l'identité du redevable de l'impôt, d'une part, et quant aux modalités d'évaluation de l'avantage imposable, d'autre part.

La société civile immobilière (SCI) Saint Léonard, qui n'a pas opté pour l'assujettissement à l'IS, a acquis le 25 mai 2009 un immeuble à usage commercial situé au Mans. Elle l'a donné en location pour une durée de 9 ans, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009, à la société History Restauration, qui exploite un restaurant, moyennant un loyer de 3000 euros pendant les trois premières années et 6 500 euros au-delà. Ce contrat comportait, au profit du bailleur, une clause d'accession gratuite en fin de bail des embellissements, améliorations et installations faits par la partie preneuse pendant le cours du bail.

A la suite d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale a estimé que les importants travaux d'aménagement réalisés par la locataire lors de son entrée dans les lieux constituaient un supplément de loyer imposable entre les mains des associés de la SCI au titre de l'exercice de résiliation du bail. Elle a, en conséquence, majoré les bénéfices imposables déclarés par la SARL Hathor au titre de l'exercice 2011 à raison de sa qualité d'usufruitière de 4399 parts sociales de la SCI Saint-Léonard, représentant 99,98% du capital social de celle-ci.

---

<sup>1</sup> Pour cette dernière hypothèse : 16 novembre 1981 n° 16111, RJF 1/82 n° 9 ; 5 décembre 2005, *min. c/ Aubin*, n° 263505, RJF 3/06 n° 238.

La SCI Saint Léonard et la SARL Hathor ont, en vain, saisi le tribunal administratif de Nantes d'une demande de décharge des cotisations supplémentaires d'IS mises à la charge de la seconde de ces sociétés. Elles vous demandent d'annuler l'arrêt par lequel la cour administrative d'appel de Nantes a confirmé cette solution.

1. Ainsi que l'a jugé la cour, la SCI Saint Léonard n'avait pas intérêt à demander la décharge de l'imposition en cause, mise à la charge de la seule SARL Hathor. Alors que la SCI ne conteste pas cette solution, son intérêt à se pourvoir en cassation fait défaut et vous pourrez donc rejeter ses conclusions comme irrecevables.

2. Si nous vous proposerons dans quelques instants de faire droit aux conclusions de la société Hathor en accueillant le moyen relatif à la méthode d'évaluation de l'avantage, il nous paraît utile que vous vous prononciez également, en amont, sur le moyen relatif à **l'identification du redevable de l'impôt lorsque le bailleur est une SCI dont les parts sociales sont démembrées**.

Selon le pourvoi, la cour a commis une erreur de droit en jugeant que la SARL Hathor était redevable de l'imposition en litige en sa qualité d'usufruitière des parts sociales de la SCI Saint Léonard. La requérante soutient que la remise gratuite des aménagements réalisés par le preneur en fin de bail entraîne une augmentation de l'actif de la SCI bailleuse qui profite non pas à l'usufruitier mais au nu-propiétaire.

La jurisprudence de la Cour de cassation dont elle se prévaut, qui distingue les bénéfices distribués, revenant à l'usufruitier, des bénéfices mis en réserve, lesquels constituent l'accroissement de l'actif social et reviennent, en tant que tels, au nu-propiétaire (Civ. 1<sup>e</sup>, 22 juin 2016, pourvoi n° 15-19.471), ne peut leur être d'aucun secours. Elle n'est en effet pas transposable au cas de bénéfices réalisés par une société fiscalement translucide, comme la SCI Saint Léonard, dont les résultats sont réputés appréhendés par les associés à la clôture de l'exercice et directement imposables entre leurs mains.

Quelles sont les règles applicables dans une telle hypothèse ? L'article 8 du CGI prévoit qu'en cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales d'une société civile immobilière n'ayant pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, l'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier, le nu-propiétaire n'étant pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier<sup>2</sup>. En vertu de l'article 218 *bis*, ces règles sont transposables lorsque les propriétaires des droits démembrés sont des sociétés ou personnes morales passibles de l'IS, à l'instar de la SARL Hathor<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Ces précisions sont issues de l'article 78 de la loi n° 98-546 du 2 juillet 1998. Jusqu'à cette réforme, l'administration estimait que le nu-propiétaire devait être regardé comme l'unique redevable de l'impôt sur le revenu à raison des bénéfices d'une société de personnes, dès lors qu'il a seul la qualité d'associé en vertu de la jurisprudence civile.

<sup>3</sup> La part des bénéfices correspondant à ces droits étant alors déterminée selon les règles applicables à l'IS (art. 238 bis K du CGI, al. 1).

La loi ne précise pas ce qu'il faut entendre par les « droits dans les bénéfiques » qui sont conférés par la qualité d'usufruitier et qui font de celui-ci le redevable de l'impôt afférent à ces droits. Pour sa part, l'administration fiscale considère que l'usufruitier est imposable à hauteur des bénéfiques courants de l'exploitation et le nu-propiétaire à hauteur des profits exceptionnels, c'est-à-dire, en pratique, sur les plus ou moins-values de cession d'éléments de l'actif immobilisé<sup>4</sup>. Si vous avez jugé, dans l'affaire *S...* du 18 décembre 2002 (n° 230605, aux tables et à la RJF 3/03 n° 328, concl. F. Séners BDCF 3/03 n° 40) que l'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent décider, par la voie conventionnelle, des modalités particulières de répartition entre eux des bénéfiques, dont résultera la charge de l'impôt<sup>5</sup>, vous ne vous êtes pas prononcés implicitement, nous semble-t-il, sur la validité du principe de répartition proposé par la doctrine administrative.

Vous avez, en revanche, déjà tranché la question du redevable de l'imposition correspondant aux revenus de location d'immeubles appartenant à une SCI dont les parts sociales sont démembrées, étant rappelé que les loyers sont qualifiés de fruits par l'article 584 du code civil. Par une décision *M. et Mme F...* du 24 février 2017 (n° 395983, aux tables et à la RJF 5/17 n° 435, concl. B. Bohnert C 435), vous avez jugé que l'usufruitier est seul imposable à raison de la quote-part correspondante aux revenus perçus par la société, dans la catégorie des revenus fonciers lorsqu'il s'agit d'un particulier, ce qui lui permet de déduire les intérêts des emprunts personnellement contractés pour financer l'acquisition de l'usufruit de ses parts, à l'inverse du nu-propiétaire. Symétriquement, lorsque le résultat de la société de personnes issu de l'activité de location d'immeuble est déficitaire, l'usufruitier peut déduire de ses revenus la part du déficit correspondant à ses droits (8 novembre 2017, *M. et Mme Palacin*, n° 399764 aux tables et à la RJF 2/18 n° 184, concl. A. Bretonneau C 184).

Cette jurisprudence nous semble commander la solution à retenir dans l'hypothèse de la remise gratuite d'aménagements ou de constructions réalisés par le locataire à la SCI bailleuse, puisque vous estimez que la valeur d'un tel avantage constitue un « complément de loyer » pour le bailleur lorsqu'il résulte directement des stipulations du bail (plén. *Mme Morisot*, précitée ; et, en dernier lieu, 28 juillet 2011, min. c/ *M. et Mme X...*, n° 330824, RJF 11/11 n° 1155). Vous avez écarté la qualification de plus-value, dans la mesure où l'avantage ne se rattache pas à un transfert de propriété, par lequel le bailleur se séparerait de son actif. Ainsi que l'expliquait M.-D. Hagelsteen dans ses conclusions dans l'affaire *Morisot*, même si elle ne prend pas de forme monétaire, la clause d'accession gratuite participe directement de l'équilibre du contrat de bail et peut constituer la contrepartie d'un loyer modéré.

C'est d'ailleurs pour des motifs similaires que la cour administrative d'appel de Bordeaux avait, en 2004, tranché en faveur d'une imposition entre les mains de l'usufruitier dans l'hypothèse où l'immeuble mis en location faisait directement l'objet d'une propriété démembrée, sans interposition d'une SCI (13 mai 2004, n° 00-1103, *M...*, RJF 12/04 n° 1249, Dr. fisc. 2004, n° 49, comm. 867).

---

<sup>4</sup> BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20, §§ 100 à 150.

<sup>5</sup> En l'espèce, par la voie d'une convention de quasi-usufruit, ayant pour effet d'attribuer la charge de l'impôt correspondant aux bénéfiques de la société de personnes à l'usufruitière des parts sociales, y compris en cas de cession d'actifs.

S'il est vrai qu'à la différence du bailleur en pleine propriété, l'accession en fin de bail ne permet pas à l'usufruitier de disposer (au sens civil du terme) des aménagements qui se sont incorporés à l'immeuble donné à bail, il acquiert celui de les exploiter et peut tirer contrepartie des aménagements effectués en obtenant des loyers plus importants<sup>6</sup>. Par ailleurs, la circonstance que certains des travaux soient susceptibles de relever de la catégorie des dépenses incombant normalement au nu-propiétaire, en vertu de l'article 605 du code civil<sup>7</sup>, ne nous semble pas appeler à procéder à une distinction – qui serait au demeurant un indéniable facteur de complexité – selon la nature des travaux effectivement réalisés par le preneur. En effet, en cas de démembrement, l'usufruitier a, seul, la qualité de bailleur et en assume toutes les obligations à l'égard du preneur (Civ. 3e, 19 déc. 2019, n° 18-26.162, Bull.). La Cour de cassation juge, notamment, que, l'article 605 du code civil ne règle que les rapports entre l'usufruitier et le nu-propiétaire de sorte que les obligations de l'usufruitier à l'égard du locataire peuvent l'amener à devoir prendre en charge de grosses réparations (Civ. 3e, 28 juin 2006, n° 05-15.563, Bull. civ. III, n° 165)<sup>8</sup> et que l'usufruitier peut autoriser seul le preneur à exécuter des travaux, y compris dans le cas d'un bail à ferme ou d'un bail commercial soumis au concours du nu-propiétaire (Civ. 3e, 20 mai 1992, n° 90-18.090, Bull. civ. III, n° 163). Le nu-propiétaire étant un tiers dans le rapport contractuel entre l'usufruitier et le locataire, tant que dure l'usufruit, il nous paraît exclu qu'il puisse être regardé comme le titulaire d'un revenu, en espèces ou en nature, qui résulte de l'exécution du contrat de bail, en ce compris d'une clause d'accession. Précisons, pour finir, qu'usufruitier et nu-propiétaire sont libres de décider, par la voie conventionnelle, de reporter sur le second la charge de l'impôt en résultant.

### **3. Venons-en à la question de l'évaluation de l'avantage correspondant.**

En appel, la société Hathor reprochait à l'administration d'avoir évalué les aménagements remis à la SCI bailleuse, correspondant à des travaux de second œuvre de menuiserie, peinture, plomberie, électricité, clôtures, terrasses, plantations, réfection des sols et parquets, par la seule référence à leur coût de revient pour le preneur, égal à 503.369 euros. Elle indiquait qu'ils n'avaient conféré aucune plus-value à l'immeuble, acheté en mai 2009 au prix de 530.000 euros, et dont la valeur vénale était évaluée entre 400.000 et 480.000 euros quatre ans plus tard. Elles invoquaient également l'absence de revalorisation du loyer à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail avec un autre locataire. Selon elles, cette situation peu satisfaisante résultait du fait que le premier locataire des lieux avait entendu créer un

---

<sup>6</sup> Si le bail est résilié au profit d'un nouveau locataire, l'usufruitier déterminera librement le montant du nouveau loyer. En cas de renouvellement du bail au profit du preneur initial, il pourra invoquer les travaux comme motif de déplafonnement, soit au titre d'une modification notable des caractéristiques des locaux lors du premier renouvellement, soit au titre des améliorations lors du second renouvellement (sur cette dernière hypothèse : Civ. 3e, 27 sept. 2006, n° 05-13.981, Bull. civ. III, n° 183). Dans l'hypothèse d'une accession en cours de bail, l'usufruitier pourra prévoir, dans le bail initial, la revalorisation immédiate des loyers (comme dans l'affaire *Morisot*).

<sup>7</sup> Il s'agit, aux termes de l'article 606 du code civil, des grosses réparations, correspondant aux gros murs et aux voûtes, au rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi qu'à celui des digues et des murs de soutènement et de clôture.

<sup>8</sup> L'usufruitier qui a procédé à une grosse réparation peut réclamer au nu-propiétaire le montant de la plus-value en résultant lors de la cessation de l'usufruit. (Civ. 17 juill. 1911: DP 1911. 1. 457).

restaurant de standing dans un bâtiment situé dans une zone industrielle, le nouveau locataire ayant dû refaire toutes les installations en vue d'installer une brasserie convenant davantage à la chalandise des lieux.

La cour a validé l'évaluation de l'administration, écartant comme sans incidence les éléments invoqués par la société Hathor du seul fait de leur caractère postérieur à l'accession, et estimant qu'il ne résultait pas de l'instruction que les immobilisations en cause aient fait l'objet d'une dépréciation entre leur réalisation, entre juin 2009 et avril 2011, et la fin du bail en décembre 2011.

Le pourvoi reproche à la cour d'avoir commis une erreur de droit en jugeant que la SCI bailleuse avait bénéficié d'un avantage correspondant au coût de réalisation des travaux effectués par le preneur alors qu'elle n'en avait tiré aucun enrichissement.

Comme le relève la requérante, à la suite de J. Delmas-Marsalet dans ses conclusions sur l'affaire d'Assemblée de 1973, plusieurs décisions, anciennes, décrivent l'avantage procuré au bailleur comme consistant en une « *augmentation de la valeur vénale de l'immeuble* » (CE, 15 janvier 1975, n° 90.302 : RJF 3/75 p. 112) ou un « *accroissement de la valeur* » de la propriété du bailleur (10 juillet 1981, n° 12.865 et 24.983 : RJF 10/81 p. 479). Mais ces précédents ont été adoptés avant l'intervention de la généralisation de la taxation des plus-values immobilières en 1976. Votre décision *Morisot* de 1993 maintient la qualification de revenu foncier en se fondant désormais sur le fait que la livraison des aménagements au propriétaire découle directement de l'application du bail. En d'autres termes, l'imposition appréhende un avantage en nature, assimilable à un loyer, et non une plus-value de l'immeuble loué. Il n'en résulte pas, selon nous, que l'avantage serait, par principe, entièrement déconnecté de la valorisation de l'immeuble. Dans ses conclusions sur l'affaire de Plénière, la présidente Hagelsteen mettait d'ailleurs en garde contre une conception trop large des travaux à retenir, en estimant qu'ils devaient être limités à ceux d'entre eux qui profitent réellement au propriétaire parce qu'ils s'incorporent à son immeuble et le valorisent<sup>9</sup>. Si le propriétaire insère une clause d'accession gratuite dans le bail, c'est bien parce qu'il anticipe pouvoir en tirer, à terme, une augmentation des loyers ou un prix de cession plus avantageux de son bien.

Cette décision laisse ouverte la question des modalités d'évaluation de cet avantage en nature. Ne nous semble, à cet égard, guère avoir perdu son actualité le constat effectué par E. Mignon dans une chronique de 1999 (RJF 6/99 p. 431) selon lequel « *si l'on peut tirer une conclusion*

---

<sup>9</sup> Elle proposait de retenir uniquement les charges non déductibles pour le bailleur, visées par les articles 29 et 31 du CGI. Si la décision de Plénière n'est pas explicite sur ce point, la décision *M. D...* intervenue quelques mois plus tard précise que des aménagements relevant de la catégorie des travaux de nature locative ne peuvent être ajoutés aux revenus du bailleur (n° 66743 et 71278, citée supra, concl. P. Martin). Cette réserve nous semble, en pratique, faiblement opérationnelle. En effet, à la différence des baux d'habitation (décret n° 87-713 du 26 août 1987), il n'existe pas de définition légale des charges locatives pour les baux commerciaux, leur sort étant, avant 2014, entièrement réglé par les stipulations du bail (voir, depuis, les modifications issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317). A supposer que la réserve vise les seules dépenses courantes d'entretien et de réparation (charges locatives de droit commun), celles-ci ne relèvent, a priori, pas des clauses d'accession gratuite, dans la mesure où elles se contentent de maintenir le bien en état d'usage

de votre jurisprudence, c'est que la valeur des travaux imposable en tant que loyers se discute » dans le cas d'un bail classique<sup>10</sup>. Vos décisions font en effet parfois référence, sans plus de précision à la « valeur des travaux » (n° 86977, précité), d'autres fois, à leur « valeur vénale » (19 avril 1989, M. Broda, n° 42759-72265 ; 19 décembre 2007, M. C..., n° 270934, RJF 3/08 n° 303), laquelle peut être déterminée par application d'un taux de capitalisation au supplément de loyer prévu par le nouveau bail qui intégrait les constructions du locataire (12 février 1986, n° 41362, RJF 4/86 n° 380), au coût de revient des travaux (Morisot, précité ; 28 juillet 1993, M. D... n° 66743 et 71278, aux tables et à la RJF 10/93, n° 1310) ou encore, à leur valeur comptable résiduelle dans les comptes du locataire (25 juillet 1980, n° 4359 et 10973, RJF 10/80 n° 793).

S'agissant de la question jumelle de l'évaluation du prix d'acquisition à prendre en compte pour le calcul de la plus-value enregistrée par le bailleur lors de la cession postérieure du bien, vous n'avez pas suivi, dans votre décision *Consorts Geffroy* du 3 juillet 2002, votre commissaire du gouvernement, qui vous proposait de retenir le prix de revient des travaux effectués par le preneur, correspondant aux dépenses que le propriétaire aurait exposées s'il avait dû lui-même édifier les constructions sur son terrain et vous avez renvoyé aux juges du fond le choix de la référence pertinente (n° 197024 aux tables et à la RJF 10/02 n° 1109, concl. J. Courtial BDCF 10/02 n° 123)<sup>11</sup>.

Nous pensons pour notre part que, hors le cas particulier des baux à construction réglé par le législateur, la valeur de l'avantage procuré ne peut que correspondre à la valeur vénale des constructions et agencements à la date de leur remise au propriétaire<sup>12</sup> ou, pour le dire en d'autres termes, le surcroît de valeur vénale de l'immeuble loué qui résulte spécifiquement de ces aménagements, et c'est la règle que nous vous proposons de consacrer aujourd'hui.

En l'espèce, l'administration a justifié l'évaluation par référence aux dépenses exposées par le locataire, au motif que celle-ci correspond au coût que la SCI bailleuse aurait dû payer si elle avait effectué elle-même les travaux correspondants. Cette solution ne nous paraît guère satisfaisante pour deux raisons. La première, évidente, est qu'elle ne permet pas de prendre en compte la dépréciation des aménagements réalisés entre la date de leur réalisation et celle de leur remise au propriétaire en fin de bail. Elle ne peut être pertinente que dans le cas, probablement rare, d'une accession immédiate au profit du bailleur, en cours de bail - ce qui était le cas dans l'affaire *Morisot*, l'accession étant alors accompagnée d'une revalorisation immédiate des loyers – mais elle se confond alors selon nous avec la valeur vénale des aménagements réalisés. La seconde raison est qu'il nous semble que le coût de revient pour

---

<sup>10</sup> Pour les baux à construction, le revenu imposable du bailleur correspond, en cas d'accession gratuite en fin de bail, au prix de revient des constructions, réduit en fonction de la durée du bail, en vertu de l'article 33 *ter* du CGI. V. aussi, pour les baux à réhabilitation : article 33 *quinquies* du CGI.

<sup>11</sup> Bien qu'il s'agisse d'une logique différente, on peut relever qu'en l'absence de clause spéciale du bail, le propriétaire qui choisit de conserver les travaux réalisés par le preneur doit, à ce titre, indemniser ce dernier, l'article 555 du code civil lui offrant le choix d'en fixer le montant soit à hauteur de l'augmentation de la valeur du fonds, soit à hauteur des matériaux et de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte de l'état dans lequel se trouvent les constructions et ouvrages.

<sup>12</sup> Nous rejoignons sur ce point l'opinion exprimée par L. Olléon dans sa chronique sur l'affaire *Consorts Geffroy* (RJF 11/02).

un locataire peut être déconnecté de l'avantage consenti au bailleur dans la mesure où le premier a toute latitude de réaliser des aménagements spécifiques à son activité, pourvu qu'il ne change pas la destination des locaux, ou pour engager des dépenses somptuaires, dont la valeur d'usage est, pour lui, significative, mais que le bailleur ne pourra valoriser à due concurrence sur le marché locatif. Ceci peut poser problème lorsque le bail ne comporte pas de clause permettant au propriétaire d'exiger une remise en l'état du bien loué, comme en l'espèce, ou que la liquidation judiciaire du locataire l'empêche, en tout état de cause, d'y procéder.

Relevons que l'évaluation par référence à la valeur nette comptable dans le bilan du preneur a, aussi, peu de chances de se révéler pertinente dans la mesure où les règles d'amortissement, généralement forfaitaires, ne permettent pas de refléter fidèlement la valeur du bien à la date de l'accession.

Le référence à la valeur vénale nous semble, quant à elle, s'imposer dans le cas de bailleurs professionnels imposés selon le régime des BIC ou assujettis à l'IS conformément aux règles définies au 2 de l'article 38 du CGI, c'est-à-dire sur la variation de l'actif net à l'ouverture et à la clôture de l'exercice<sup>13</sup>, dans la mesure où les immobilisations entrant gratuitement au bilan de l'entreprise doivent, en principe, y être enregistrées à leur vénale<sup>14</sup>. C'est d'ailleurs en ce sens que vous avez tranché dans une décision *min. c/ Aubin* du 5 décembre 2005 (n° 263505, RJF 3/06 n° 238), qui retient que le supplément de loyer résultant de la remise gratuite d'une construction édifée par le locataire sur le terrain donné à bail correspond à la « *valeur vénale de l'addition de construction* ». C'est également la position exprimée par l'administration fiscale à l'occasion d'une réponse ministérielle précisant que le bailleur professionnel doit constater un produit imposable égal à la valeur vénale des constructions ou aménagements concernés lors du retour gratuit<sup>15</sup>. A vrai dire, nous peinons à comprendre pourquoi elle ne l'a pas formellement mise en œuvre au cas d'espèce s'agissant d'une société imposable à l'IS. Si la position de l'administration est, en revanche, bien moins nette s'agissant des bailleurs particuliers, nous n'identifions pas de bonne raison pour réserver un traitement différent, sur ce point particulier, entre les deux catégories de propriétaires.

Ce choix d'une référence à la valeur vénale ne règle bien sûr pas entièrement la question, puisqu'il peut être délicat, en pratique, d'évaluer celle-ci, même si le bailleur pourra utilement parer aux contestations en recourant à une expertise. Contrairement à ce que suggère le pourvoi, la valeur de l'avantage procuré au bailleur ne se confond pas purement et simplement avec l'évolution de la valeur du bien loué, dans son ensemble, ou de celle des rendements locatifs observée en pratique après le terme du bail, puisque celle-ci dépend de bien d'autres facteurs que de la seule prise en compte des aménagements remis au bailleur. En revanche, nous pensons qu'en l'espèce, la baisse de la valeur de l'immeuble et des loyers perçus constituait un indice pertinent de ce que l'avantage du bailleur ne pouvait, en dépit du caractère récent des aménagements, être évalué en retenant purement et simplement le coût de

---

<sup>13</sup> Le 1 de l'article 38 réserve expressément l'application des dispositions de l'article 33 *ter* relatives aux baux à construction.

<sup>14</sup> Article 213-1 du PCG.

<sup>15</sup> Rép. Villaumé : AN 30-6-2015 p. 5028 n° 51475.

réalisation des travaux. Dans ces conditions, en appréciant celui-ci exclusivement par référence au coût pour le preneur et en écartant par principe comme sans incidence les éléments avancés par la requérante qui tendaient à démontrer qu'il ne correspondait pas à sa valeur économique pour le bailleur, la cour nous semble effectivement avoir commis une erreur de droit.

PCMNC au rejet des conclusions de la SCI Saint-Léonard, à l'annulation de l'arrêt attaqué en tant qu'il se prononce sur les conclusions de la société Hathor, au renvoi de l'affaire devant la cour, dans cette mesure et à ce que l'Etat verse une somme de 3 000 euros à la société Hathor au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.