

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Aurélie Gandoy, Le droit d'enlèvement face à l'indemnité pour la plus-value apportée à la chose louée (arrêt TF 4A_305/2020), Newsletter Bail.ch, avril 2021

Travaux de rénovations et de modifications ; principe d'accession ; fin du bail ; restitution des locaux ; droit d'enlèvement ; droit à une indemnité

Art. 260a, 267 CO ; 642 CC

Le droit d'enlèvement face à l'indemnité pour la plus-value apportée à la chose louée

Aurélie Gandoy

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt commenté traite du droit d'enlèvement par la partie locataire des aménagements qu'elle a effectués dans les locaux avec l'accord de la partie bailleuse. Le Tribunal fédéral considère que le droit d'enlèvement est subsidiaire au droit à une indemnité au sens de l'art. 260a CO.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Par acte du 1 octobre 2006, B. a vendu à C. SA une parcelle construite sise dans la commune de U. C. SA a proposé à A. d'acquérir l'appartement que ce dernier occupait dans l'immeuble depuis plus de dix ans. A. et son épouse ont accepté le principe mais porté leur choix sur d'autres locaux du même bâtiment. La propriétaire a accepté. Le 16 octobre 2007, C. SA et les époux A. ont signé une promesse de vente sur la base de laquelle le couple a pris possession des locaux en novembre 2007, pensant de bonne foi qu'ils allaient en devenir propriétaires.

L'appartement choisi ne disposait à l'époque ni d'une cuisine ni de sanitaires, et le balcon n'était pas terminé ; son insalubrité le rendait inhabitable. Il était convenu que les époux A. achetaient les locaux à l'état brut et entreprendraient des travaux à leurs frais. Avec l'accord de C. SA, les promettants-acquéreurs ont débuté les travaux en novembre 2007 pour les achever en février 2008, époque à laquelle ils se sont établis dans l'appartement. L'acte de vente de l'appartement a été signé devant notaire le 8 avril 2008 par C. SA en qualité de venderesse et par les époux A. en tant qu'acquéreurs en copropriété par moitié chacun. Le prix convenu se montait à CHF 75'000.-, dont CHF 10'000.- étaient payables « avant ce jour et dont quittance », le solde devant être acquitté par mensualités de CHF 900.- à partir du 1^{er} janvier 2008 jusqu'au paiement complet. L'acte précisait que la prise de possession était déjà intervenue.

Les aménagements, réalisés par le promettant lui-même, ont consisté à installer une cuisine neuve et une salle de bains munie d'une nouvelle cabine de douche, à rénover les murs et peintures, à lamer le plafond et à poser l'installation électrique, le carrelage, le parquet, l'isolation, les fenêtres, ainsi que des portes, stores et caissons de stores.

La faillite de C. SA a été prononcée par jugement en mai 2008, sans que le transfert de propriété n'ait été inscrit au registre foncier. L'immeuble abritant l'appartement est ainsi tombé dans la masse en faillite de C. SA. La valeur vénale de l'appartement après transformation a été fixée à CHF 126'000.- et la valeur admise en cas de vente forcée à CHF 101'000.-.

Les époux A. ont produit une créance de CHF 91'300.- dans la faillite de la société venderesse, dont CHF 75'000.- pour les travaux personnels effectués, CHF 10'000.- pour l'acompte versé avant la signature de l'acte de vente et CHF 5'400.- pour les six mensualités de CHF 900.- payées en mains de la faillie entre janvier et juin 2008. Cette production a été admise. Durant la procédure de liquidation forcée, A. a versé un loyer mensuel de CHF 900.- à l'office des faillites pour l'usage de l'appartement.

Lors des enchères publiques, B. a obtenu l'adjudication de l'appartement pour CHF 101'000.-. A. a conservé l'usage des locaux en vertu d'un contrat de bail pour un loyer mensuel de CHF 1'300.-. Il n'a toutefois versé que CHF 800.- par mois entre mai et décembre 2009. La bailleresse n'a alloué aucune indemnité pour les aménagements réalisés dans l'appartement.

La bailleresse a signifié une première résiliation du bail qui a été annulée avant de valablement résilier le contrat avec effet au 30 avril 2010. Les locataires ont dénoncé le bail avec un terme anticipé au 31 décembre 2009. Ils ont restitué les clefs par pli du 30 décembre 2009. En quittant l'appartement, A. a démonté et emporté le mobilier ainsi qu'une grande partie des aménagements qu'il avait réalisés. Il a en outre endommagé des aménagements laissés en place.

La bailleresse a déposé une requête de conciliation puis une demande en paiement dans laquelle elle prétendait aux montants de CHF 67'000.- à raison du préjudice causé à son appartement, CHF 49'400.- au titre de perte locative. Le locataire a conclu reconventionnellement à ce que la bailleresse soit condamnée à payer CHF 24'473.10 « à titre d'indemnité pour la plus-value apportée à l'appartement suite aux travaux de rénovation effectués par [s]es soins », plus CHF 2'400.- en remboursement des avances faites dans la procédure de preuve à futur.

Par jugement du 22 décembre 2017, le Juge de première instance a partiellement admis la demande principale et rejeté la demande reconventionnelle. Il a condamné le locataire à verser, avec intérêt, CHF 27'956.- pour le remplacement des aménagements emportés par le locataire et CHF 15'743.- pour les dommages causés lors de l'enlèvement, CHF 12'880.- pour la perte locative subie, CHF 800.- pour le solde de loyer afférent aux mois de mai à décembre 2009 et CHF 3'600.- pour loyers impayés entre janvier et avril 2010. Le Tribunal cantonal a partiellement admis l'appel du locataire en réforme en excluant de sa condamnation les deux derniers postes. A. a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral considère que les aménagements effectués par le recourant sont devenus parties intégrantes de la chose louée et qu'il lui est reproché d'avoir emporté de tels éléments en quittant l'appartement (consid. 5.3). Ceci étant précisé, le Tribunal fédéral s'intéresse en premier lieu au principe d'accession ainsi qu'au droit d'enlèvement (1°) avant d'analyser le cas d'espèce au regard de ces développements (2°).

1° Principe d'accession et droit d'enlèvement.

Conformément au principe d'accession, une partie intégrante n'a pas d'existence juridique propre en droits réels : elle suit le sort de la chose complexe à laquelle elle est rattachée (art. 642 al. 1 CC).

Ainsi, le propriétaire acquiert originairement et par accession la propriété de tout ce qui est uni à sa chose de manière à devenir une partie intégrante de celle-ci, tandis que les droits réels qui portaient

sur l'objet devenu partie intégrante s'éteignent sans réserve (not. CR CC II-FÖEX, art. 642 N 21 et 23 ; BSK ZGB II-WOLF/WIEGAND, art. 642 N 31 s.)

En contrepartie, le propriétaire de la chose composée peut devoir, selon les circonstances, payer une indemnité contractuelle, délictuelle ou pour enrichissement illégitime, ou encore tolérer le détachement et l'enlèvement des parties intégrantes par leur ex-propriétaire (not. CR CC II-FÖEX, art. 642 N 24 ; BSK ZGB II-WOLF/WIEGAND, art. 642 N 35).

Le Tribunal fédéral examine l'admission d'un tel droit d'enlèvement (« *jus tollendi* ») en matière de droit du bail.

- La loi reconnaît un tel droit d'enlèvement (ou droit de reprise, *jus tollendi* ; *Wegnahmerecht*) à l'usufruitier-ère (art. 753 al. 2 CC), à la personne qui possède de bonne foi (art. 939 al. 2 CC), à la personne enrichie sans cause légitime (art. 65 al. 2 CO) et à la gérante ou au gérant d'affaires (art. 422 al. 3 CO) lorsque ces personnes ont effectué des impenses non remboursables (BSK ZGB II-WOLF/WIEGAND, art. 642 N 30).
- Selon la doctrine majoritaire, un tel droit d'enlèvement doit aussi être reconnu dans les contrats cédant l'usage d'une chose, tel le prêt à usage, le bail à ferme ou le bail à loyer (not. MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 5^e éd. 1981, art. 642 CC N 59 ; VON TUHR, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, vol. I, 3^e éd. 1979, p. 134 ; plus récemment, STEINAUER, Les droits réels, t. I, 6^e éd. 2019, n° 1469 ; BSK ZGB II-WOLF/WIEGAND, art. 642 N 30). La doctrine s'est appuyée sur le droit du bail allemand (§ 539 al. 2 BGB ; cf. aussi § 552 BGB).
- Le Tribunal fédéral a confirmé ce point de vue doctrinal dans un litige de bail à loyer, où il a évoqué un droit d'enlèvement de nature réelle permettant à la partie locataire de s'approprier les aménagements à la fin de contrat lorsque la partie bailleuse n'a fourni aucune indemnité pour les impenses (TF, 09.01.2006, 4C.345/2005, consid. 1.1 ; cf. aussi TF, 02.09.2009, 4A_211/2009, consid. 3.3).
- Il résulte des dispositions légales précitées qu'un tel droit est reconnu à l'auteur d'impenses non remboursables (BSK ZGB II-WOLF/WIEGAND, art. 642 N 30). Ainsi, selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, un droit d'enlèvement *extra legem* doit être reconnu à la partie locataire lorsqu'elle ne peut prétendre à une indemnité pour la plus-value apportée par ses aménagements (cf. CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts, in 20^e Séminaire sur le droit du bail, 2018, N 180 ; en droit allemand, cf. PALANDT/WEIDENKAFF, in Bürgerliches Gesetzbuch, 79^e éd. 2020, n° 3 ad § 539 BGB).

Par conséquent, il convient en premier lieu d'examiner si la partie locataire pouvait prétendre à une indemnité au sens de l'art. 260a al. 3 CO. Selon cette disposition, la partie locataire a droit à une indemnité lorsque, à la fin du bail, la chose louée présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par la partie bailleuse. La « plus-value » correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, au regard des frais exposés par la partie locataire et de l'utilité des travaux pour la partie bailleuse. Elle doit être « considérable », élément qui dépend des circonstances, en particulier du coût des travaux, du loyer payé par la partie locataire et des avantages dont la partie bailleuse pourra tirer profit. L'indemnité doit être appréciée en équité par le juge, qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation (not. TF, 09.05.2019, 4A_335/2018, consid. 6.2.1 ; TF, 29.03.2006, 4C.18/2006, consid. 3.1.1 ; TF, 18.08.2005, 4C.97/2005, consid. 2.4 ; sur l'applicabilité de l'art. 260a CO en cas de locaux loués à l'état brut : cf. CPra-AUBERT, art. 260a CO N 30 ; CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts, N 167 s. ; BIEBER, Die Rohbaumiete, 2014, p. 134 s.).

2° Cas d'espèce.

Dans le cas d'espèce, l'autorité précédente a retenu que le recourant avait conclu un bail avec la faillie. Le recourant n'a pas valablement motivé le contraire. Ainsi, l'autorité précédente a, à juste titre, retenu que le recourant se trouvait dans un rapport de droit spécial avec l'ayant droit réclamant la restitution (TF, 23.09.2011, 5A_88/2011, consid. 7.1 et réf. cit. ; cf. aussi ATF 110 II 474 consid. 3b *in fine* ; 75 II 38 consid. 1).

Ainsi, le recourant aurait eu en principe le droit de se faire indemniser pour la plus-value de ses aménagements. Or, la possibilité de se faire indemniser exclut l'exercice du droit d'enlèvement (*jus tollendi*).

Bien que le recourant eût dû laisser sur place les aménagements effectués, la bailleuse aurait dû lui verser une indemnité pour la plus-value apportée. Par appréciation et en équité, le Tribunal fédéral a ainsi admis qu'une indemnité pour plus-value doit être arrêtée équitablement à CHF 20'000.- en faveur du locataire. Ainsi, le Tribunal fédéral a réduit en conséquence l'indemnité en faveur de la bailleuse de CHF 27'956.- pour le remplacement des aménagements emportés par le locataire, la fixant à CHF 8'000.-.

Le Tribunal fédéral a ainsi admis partiellement le recours du locataire.

III. Analyse

Par cette décision, le Tribunal fédéral précise la coordination entre le régime des droits réels et le régime du droit des contrats, plus particulièrement sur l'application d'un droit d'enlèvement (*jus tollendi*) en matière de droit du bail.

Le principe d'accession est prévu par l'art. 642 al. 1 CC selon lequel, « [l]e propriétaire d'une chose l'est de tout ce qui en fait partie intégrante ». La personne propriétaire de la chose principale acquiert originairement et par accession la propriété de tout ce qui est uni à sa chose de manière à devenir une partie intégrante de celle-ci. Ainsi, les droits réels portant sur la chose devenue partie intégrante s'éteignent (CR CC II-FÖEX, art. 642 N 21 et 23 ; BSK ZGB II-WOLF/WIEGAND, art. 642 N 31 s.).

Conformément au principe d'accession, la propriété d'une chose intégrée par la partie locataire à la chose louée devient la propriété de la partie bailleuse propriétaire de la chose. En contrepartie, la partie propriétaire peut être tenue soit de payer une indemnité, soit de tolérer l'enlèvement des parties intégrantes par la personne qui en était préalablement propriétaire (not. CR CC II-FÖEX, art. 642 N 24 ; BSK ZGB II-WOLF/WIEGAND, art. 642 N 35).

Il convient ainsi d'examiner la possibilité pour la partie locataire de requérir le paiement d'une indemnité (1°) et l'existence d'un éventuel droit d'enlèvement (*jus tollendi*) (2°).

1° Droit à une indemnité

Tel que rappelé par le Tribunal fédéral (consid. 5.4.3), la partie locataire peut prétendre à une indemnité en vertu de l'art. 260a al. 3 CO. Selon cette disposition « Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value ».

Selon une partie de la doctrine, le régime de l'art. 260a al. 3 CO s'applique directement ou par analogie aux baux de locaux nus (CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts, N 167 et réf. cit.).

Le droit à une indemnité est conditionné à l'existence de l'acceptation des travaux par la partie bailleuse, d'une plus-value résultant de la rénovation ou de la modification et du caractère considérable de cette plus-value.

La plus-value correspond à la valeur ajoutée et pas encore amortie de la chose louée au terme du bail (TF, 27.03.2015, 4A_678/2014, consid. 4.1.1, DB 2015 N 6 ; CARRON, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in : BOHNET (édit.), 17^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel/Bâle 2012 N 161 ; CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts, N 187 ; CPra-AUBERT, art. 260a CO N 33 ; HIGI, ZK, art. 260a N 50 ; LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1067). Selon le Tribunal fédéral, elle s'apprécie objectivement, au regard des frais exposés par la partie locataire et de l'utilité des travaux pour la partie bailleresse. Ce point mérite trois précisions. Premièrement, la valeur objective des investissements effectués par la partie locataire ne saurait être prise en compte de manière absolue. En effet, il convient de tenir compte des prix du marché et non pas d'éventuels travaux ou commandes à des prix surfaits (CPra-AUBERT, art. 260a N 33). Deuxièmement, les frais de la partie locataire comprennent également les travaux qu'elle a effectués personnellement, en tenant compte du prix des prestations sur le marché (BARBEY, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire (art. 260a CO), 10^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 14). Troisièmement et finalement, il convient de tenir compte de l'utilité que représentent les travaux pour la partie bailleresse. Dès lors, s'ils ne sont utiles que pour la partie locataire et n'apportent aucune plus-value objective à la partie bailleresse, aucune indemnité n'est due (TF, 29.03.2006, 4C.18/2006, consid. 3.1.1).

La plus-value doit en outre être considérable. Selon le Tribunal fédéral, le caractère considérable dépend des circonstances, en particulier du coût des travaux, du loyer payé par la partie locataire et des avantages dont la partie bailleresse pourra tirer profit. Une partie de la doctrine suit cette position et considère que le caractère considérable s'établit selon le cas d'espèce (not. LACHAT/RUBLI, Le Bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1068 s. ; ZEHNDER, Die Bestimmung der Mehrwertentschädigung beim Mieterbauten (art. 260a abs. 3 OR), AJP 1996, p. 729). Une autre partie de la doctrine retient en revanche que le caractère considérable de la plus-value doit se rapporter à des critères précis, soit lorsque la plus-value correspond à un certain pourcentage de la valeur de la chose louée (not. BARBEY, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire (art. 260a CO), p. 14 s. ; SVIT-Kommentar, art. 260/260a CO N 78).

A notre sens, il convient de suivre la position du Tribunal fédéral et d'une partie de la doctrine en ce sens que le caractère considérable de la plus-value doit tenir compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. Une telle solution permet de ne pas se limiter à tenir compte de la valeur vénale de la chose louée ou encore du loyer payé, qui ne sont pas nécessairement, à eux seuls, des indicateurs fiables de mesure de la plus-value apportée à la chose louée.

Lorsque ces conditions sont remplies, la partie locataire peut prétendre à une indemnité. Cette indemnité ne correspond pas nécessairement au montant de la plus-value et doit être fixée en équité (TF, 27.05.2003, 4C.393/2002, consid. 6.3 ; TF, 18.08.2005, 4C.97/2005, consid. 2.4 ; TF, 29.03.2006, 4C.18/2006, consid. 3.1.1).

2° Droit d'enlèvement

La partie locataire qui effectue des travaux sans l'accord de la partie bailleresse doit restituer la chose exempte de rénovations ou de modifications (art. 260a al. 1 CO a contrario). Les parties peuvent également convenir d'une remise en état au terme du bail (art. 260a al. 2 CO).

Il est toutefois envisageable que la partie bailleresse ait donné son accord aux travaux et que la partie locataire ait un intérêt, au terme du bail, à reprendre ses aménagements. La question du droit d'enlèvement au terme du bail est ainsi litigieuse lorsque la partie locataire a effectué des travaux avec l'accord de la partie bailleresse et qu'elle entend enlever ses aménagements sans que cela n'ait été prévu par les parties. Le Tribunal fédéral examine le régime légal, les positions doctrinales ainsi que sa propre jurisprudence.

- La loi reconnaît un droit d'enlèvement à l'usufruitier-ère (art. 753 al. 2 CC), à la personne qui possède de bonne foi (art. 939 al. 2 CC), à la personne enrichie sans cause légitime (art. 65 al. 2 CO) et à la gérante ou au gérant d'affaires (art. 422 al. 3 CO) lorsque ces personnes ont effectué des impenses non remboursables.
- Une partie de la doctrine retient qu'en vertu de l'accession, un droit d'enlèvement doit être exclu (not. GUINAND, Le sort des aménagements faits par le locataire lors de la résiliation du bail, SJ 1982, p. 145 ss, p. 152).
- Une partie majoritaire de la doctrine admet toutefois un droit d'enlèvement en faveur de la partie locataire lorsqu'elle ne bénéficie pas de remboursement des impenses (BIEBER, Die Rohbaumiete – ausgewählte Aspekte, mp 2015, p. 102 s. ; CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts, N 180 ; CPra-AUBERT, art. 260a N 25).
- Le Tribunal fédéral a évoqué un droit d'enlèvement de nature réelle permettant à la partie locataire de s'approprier les aménagements à la fin de contrat lorsque la partie bailleresse n'a fourni aucune indemnité pour les impenses (TF, 09.01.2006, 4C.345/2005, consid. 1.1 ; cf. aussi TF, 02.09.2009, 4A_211/2009, consid. 3.3).

Ainsi, se fondant sur les dispositions légales ainsi que sur la doctrine majoritaire, le Tribunal fédéral admet un droit d'enlèvement *extra legem* en faveur de la partie locataire lorsqu'elle ne peut prétendre à une indemnité pour la plus-value apportée par ses aménagements.

Par conséquent, ce n'est que si la partie locataire ne peut pas prétendre à une indemnité fondée sur l'art. 260a al. 3 CO, tel que mentionné ci-avant, qu'elle possède un droit d'enlèvement. Dans tous les cas, elle doit exercer son droit d'enlèvement en faisant preuve de diligence (art. 257f al. 1 CO) (BIEBER, Die Rohbaumiete – ausgewählte Aspekte, mp 2015, p. 103).

Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral admet que le locataire pouvait prétendre à une indemnité fondée sur l'art. 260a al. 3 CO. En effet, la partie locataire avait conclu un bail avec la faillie C. SA et le bail a été transféré *ex lege* à l'intimée. En outre, la plus-value considérable des aménagements de la partie locataire en accord avec la partie bailleresse n'est pas remise en cause. Le droit à une indemnité excluait dès lors l'exercice d'un droit d'enlèvement.

Le Tribunal fédéral tient compte du droit du locataire à une indemnité pour la plus-value de ses aménagements en réduction de l'indemnité de remplacement due à la partie bailleresse pour l'exercice indu du droit d'enlèvement. Le Tribunal fédéral fixe l'indemnité pour la plus-value en équité à hauteur de CHF 20'000.-. Ce faisant, il admet partiellement la conclusion visant à supprimer l'indemnité pour l'enlèvement indu des aménagements en réduisant l'indemnité en faveur de la partie bailleresse à CHF 8'000.-.

Le raisonnement du Tribunal fédéral et de la doctrine majoritaire quant à la possibilité d'exercer un droit d'enlèvement lorsque la partie locataire ne peut prétendre à une indemnité au sens de l'art. 260a al. 3 CO doit à notre sens être suivi. En effet, l'art. 260a CO constitue une *lex specialis* au principe d'accession. Ainsi, si les conditions de l'art. 260a CO ne sont pas remplies et excluent son application, et seulement dans cette hypothèse, on doit admettre un droit d'enlèvement *extra legem* de la partie locataire.

Sans que le Tribunal fédéral ne traite directement de cette question, il admet dans le cas d'espèce une application de l'art. 260a CO aux travaux d'aménagements de la partie locataire de locaux nus.

L'admission des baux de locaux nus oppose deux théories : la théorie de la compensation et la théorie de l'usage. Selon la première théorie, la partie locataire de locaux nus doit obtenir une compensation suffisante pour éviter la nullité du bail au sens de l'art. 256 al. 2 CO. Selon la deuxième théorie, le bail de locaux nus est admissible en ce sens que la chose louée correspond à l'état approprié selon l'usage convenu par les parties (sur ces questions, CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts, N 40 ss.).

Selon la théorie de la compensation, la partie locataire ne peut prétendre à une indemnité au sens de l'art. 260a CO que pour les aménagements qui ne sont pas nécessaires à la destination convenue. Les aménagements nécessaires doivent faire l'objet d'une compensation en application de l'art. 256 CO (cf. CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts, N 49)

Selon la théorie de l'usage en revanche, l'art. 260a CO s'applique par analogie à l'ensemble des aménagements de la partie locataire (cf. CARRON, Le bail de locaux nus ou bruts, N 49).

Par son raisonnement, le Tribunal fédéral semble admettre que l'art. 260a CO s'applique – directement ou par analogie – aux aménagements effectués par la partie locataire de locaux nus. Il ne se prononce toutefois pas sur la théorie permettant l'admission de baux de locaux nus. Toutefois, il ne semble pas considérer que le loyer réduit effectivement payé par le locataire constitue une compensation, puisqu'il admet l'application de l'art. 260a CO. La décision commentée de ne précise toutefois pas si les locataires ont obtenu une compensation par un autre biais, par exemple dans le cadre de la faillite. La théorie applicable à l'admission des locaux nus reste ainsi ouverte mais le Tribunal fédéral semble à tout le moins admettre l'application de l'art. 260a CO aux aménagements par la partie locataire de locaux nus.