

Date d'effet du loyer du bail renouvelé

Mots-clés: Bail commercial – Demande de renouvellement – Défaut de réponse du bailleur – Date d'effet du nouveau loyer.

Textes visés : Code de commerce – Article L. 145-11

Références : Cass. 3^e civ., 7 janv. 2009, n° 07-19.464, P+B, Époux Thommeray-Dumay c/ Époux Champart M. Weber, prés. ; M. Assié, cons. rapp. ; M. Guérin, av. gén. ; Mme Berdeaux, greff.

Repères : Lamy Droit commercial 2008, n°s 1341 et s.

956 *Le silence du bailleur à une demande de renouvellement entraîne la fixation du nouveau loyer à la date d'effet du renouvellement et non à la date de sa demande de loyer.*

Analyse :

I. – Les faits

Après une demande de renouvellement du bail, restée sans réponse, les locataires saisissent le juge des loyers commerciaux aux fins de fixation du prix du bail renouvelé à un montant inférieur au loyer du bail expiré.

Le premier juge fixe le nouveau loyer à compter de la date d'effet du bail renouvelé tandis que la cour d'appel retient la date de notification du mémoire du bailleur chiffrant pour la première fois le montant du loyer réclamé. La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel qui, bien que constatant que l'action en fixation du prix du bail renouvelé avait été engagée par les locataires n'en a pas tiré les conséquences légales, l'article L. 145-11 du Code de commerce étant réservé à l'action du bailleur.

II. – Analyse

C'est à notre connaissance la première fois que la Cour de cassation se prononce sur la date d'effet du nouveau loyer en cas de demande de renouvellement restée sans réponse.

Sans attendre de recevoir un congé, le preneur peut avoir intérêt à mettre fin au bail en cours par une demande de renouvellement, ne serait-ce que pour éviter le déplafonnement du loyer par suite d'un bail d'une durée

effective de plus de douze ans, anticiper une cession de fonds ou, comme dans la présente espèce, obtenir la fixation du nouveau loyer à un montant inférieur au loyer contractuel.

La demande de renouvellement n'obéit à aucun formalisme particulier en dehors de la reproduction de l'article L. 145-10, alinéa 4, du Code de commerce et de sa signification par acte extrajudiciaire.

Aucun texte n'impose en effet au preneur de préciser le montant du loyer qu'il offre, ce qui n'empêche pas pour autant, en cas d'acceptation tacite ou expresse du bailleur, d'entraîner le renouvellement du bail.

Le législateur a précisé la date d'effet du renouvellement (date d'expiration du bail précédent si la demande est faite dans les six mois précédant l'échéance contractuelle, ou le premier jour du trimestre civil suivant cette demande si elle a été faite en cours de prorogation tacite du bail)^[14].

En revanche, il n'a envisagé la date d'effet du nouveau loyer que dans l'hypothèse où le bailleur « désire une modification du prix du loyer », auquel cas il est invité à en faire connaître le montant dès son acceptation sans quoi, le nouveau loyer ne sera dû qu'à compter de la demande qui en sera faite ultérieurement par acte d'huissier de justice, lettre recommandée avec accusé de réception ou mémoire^[15].

Cette disposition est favorable au preneur lorsque la valeur locative est supérieure au loyer plafonné mais non, comme dans le cas présent où la valeur locative est inférieure au loyer atteint en fin de bail.

notes

[14] Article L. 145-12 du Code de commerce réformé par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008

[15] C. com., art. L. 145-11 et R. 145-1.

Le preneur est parfaitement en droit d'obtenir la fixation du loyer à la valeur locative, sans même devoir démontrer l'existence d'une modification notable des éléments de la valeur locative^[16].

C'est dans cette hypothèse où le preneur a intérêt à agir en fixation du loyer que s'est posée, dans la présente espèce, la question de la date d'effet du nouveau loyer.

On aurait pu transposer au renouvellement ce que prévoit l'article R. 145-20 du Code de commerce en matière de révision et préciser en conséquence que le nouveau prix ne serait dû qu'à compter du jour de la demande. La Cour de cassation refuse toute analogie avec le texte précité comme d'appliquer l'article L. 145-11 à l'action du preneur pour ne retenir, dans le souci de protection du preneur, que la date d'effet du bail renouvelé. Cette solution est respectueuse du sens de l'article L. 145-11 et du principe de la fixation du loyer à la valeur locative et avait déjà été retenue par les juges du fond^[17] de sorte qu'elle ne peut qu'être approuvée. ■

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris
Bruno Boccara Associés



Texte de la décision (extrait)

Attendu que pour fixer la date de prise d'effet du nouveau loyer au 24 octobre 2005, l'arrêt retient que la demande de renouvellement du bail fait courir le délai de trois mois prévu à l'article L. 145-10 du Code de commerce, qu'en cas d'absence de refus dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté la demande de renouvellement, que dans ce cas, il lui incombe de chiffrer le nouveau loyer qu'il demande, lequel prendra effet à cette date en application de l'article R. 145-21 du Code de commerce et qu'en conséquence le nouveau loyer est dû à compter du 24 octobre 2005, date du mémoire chiffrant pour la première fois la demande des bailleurs en première instance ; Qu'en statuant ainsi, alors que les dispositions de l'article L. 145-11 du Code de commerce ne visent que la modification du prix du bail sollicitée par le bailleur, la cour d'appel, qui a constaté que l'action en fixation du prix du bail renouvelé avait été engagée par les preneurs et n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

CASS. 3^e CIV., 7 JANV. 2009, N° 07-19.464, P+B

notes

[16] C. com., art. L. 145-33 ; Cass. 3^e civ., 11 déc. 2007, n° 07-10.476, Administrer 2009, n° 418, p. 34, note Barbier J.-D.

[17] CA Paris, 16^e ch. B, 9 janv. 1998, SCI Opéra Capucines c/ Cafétéria de la Place et autre, Administrer 1999, n° 309, p. 26, obs. Boccara B., Lipman W. Boccara, Sainturat M.-L., Loyers et copr. 1998, n° 299, p. 12, obs. Brault Ph.-H. et Mutelet C.