

# Loyer de renouvellement et point de départ des intérêts moratoires

**Mots-clés :** Bail commercial – Renouvellement – Loyer – Intérêts moratoires – Point de départ

**Texte visé :** Code civil – Article 1155

**Référence :** Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 juin 2014, n° 13-14.715, P+B+I

**Repère :** Le Lamy Droit commercial 2014, n° 1547

**RL>1860** Les intérêts sur les compléments de loyers dus par suite de la fixation du loyer de renouvellement courent à compter de l'assignation, lorsque le bailleur est à l'origine de la procédure, et de la notification du premier mémoire en défense du bailleur, lorsque le juge a été saisi par le preneur.

**Analyse :** Dans l'espèce commentée, le preneur avait pris l'initiative de solliciter le renouvellement de son bail, ce que le bailleur a accepté contre un loyer déplaçonné.

Après échange de mémoires, le preneur saisit le juge des loyers commerciaux, qui a tranché le débat sur le déplaçonnement et la valeur locative, mais aussi – ce qui est l'objet de la présente décision – sur le point de départ des intérêts dus sur la différence entre le loyer provisionnel et le loyer du bail renouvelé.

La cour d'appel de Lyon estime que les intérêts moratoires courent, en l'absence de convention contraire, du jour de la demande en fixation du nouveau loyer, ce que conteste le bailleur, qui entend les faire courir du jour de la demande de renouvellement du preneur.

La Cour de cassation censure les juges du fond en distinguant selon que le bailleur ou le preneur est à l'origine de la procédure. Par cet arrêt, elle parachève ainsi sa jurisprudence sur les conditions d'application de l'article 1155 du Code civil en matière de fixation du loyer de renouvellement d'un bail commercial.

Le faible enjeu financier du litige dont la Haute juridiction était saisie n'enlève rien à l'intérêt que la décision rendue présente en la matière. On rappellera que l'intérêt légal vise à réparer le préjudice, subi par le créancier d'une somme d'argent, résultant du retard apporté par le débiteur à son paiement.

En matière de fixation judiciaire du loyer, la doctrine et les juges se sont interrogés sur le point de départ des intérêts moratoires, lesquels peuvent parfois représenter un montant non négligeable du fait de la durée de telles procédures, surtout en l'absence de fixation d'un loyer provisionnel, même si, depuis quelques années, le taux d'intérêt légal est très faible<sup>(1)</sup>.

Aucune disposition particulière n'étant prévue par le statut des baux commerciaux, c'est donc aux seuls articles 1154 et 1155 du Code civil qu'il convient de se référer. Le premier de ces textes concerne l'anatocisme, par lequel « *les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière* ». Le second déroge au premier, puisqu'il y est prévu que, « *néanmoins, les revenus échus, tels que fermages, loyers (...), produisent intérêt du jour de la demande ou de la convention* ».

C'est entre la date de la demande et celle de la convention que le juge a dû arbitrer.

Dans les années 1960, il avait été jugé, au visa de l'article 1155 du Code civil, que les intérêts moratoires courent à compter de la demande en justice de révision du loyer ou de l'assignation<sup>(2)</sup>, puis que « *les intérêts moratoires attachés aux loyers courent du jour de la demande en fixation du nouveau loyer, par le seul effet de la loi* »<sup>(3)</sup>, autrement dit sans qu'il soit nécessaire de former une demande spécifique d'intérêts.

Cette jurisprudence devait se maintenir jusqu'en 1988, date à partir de laquelle la Cour de cassation a jugé, toujours au vu de l'article précité, que les intérêts étaient dus à compter de la date d'effet du renouvellement et au fur et à mesure des échéances de loyer<sup>(4)</sup>.

(1) V. D. n° 2014- 98, 4 févr. 2014, JO 6 févr., art. 1<sup>er</sup>, fixant le taux de l'intérêt légal à 0,04 % pour l'année 2014.

(2) Cass. com., 14 janv. 1964, n° 61-10.361, Bull. civ. III, n° 25, JCP G 1964, II, n° 13841, note Boccara B.

(3) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 mars 1969, n° 66-13.915, Bull. civ. III, n° 254, JCP G 1970, II, n° 16200, note Boccara B. ; v. également, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 mars 1969, n° 68-10.990, Bull. civ. III, n° 238.

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mars 1988, n° 86-18.067, Bull. civ. III, n° 62, Rev. loyers 1988, p. 318, note Vaisette, Gaz. Pal. 1989, 1, som., p. 47, obs. Brault Ph.-H. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 janv. 1991, n° 89-19.981, Bull. civ. III, n° 44 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 déc. 2006, n° 05-18.583, Gaz. Pal. 2007, 1, som., p. 1983, obs. Barbier J.-D.

La Cour de cassation assimilait ainsi le bail renouvelé à la « convention » au sens des articles 1154 et 1155 du Code civil, ce qui était contesté par la doctrine, qui considérait que ce terme ne pouvait s'entendre du bail, mais d'un acte propre aux intérêts<sup>(5)</sup>.

Cette position n'était pas toujours suivie, notamment par la cour d'appel de Paris, qui a pu retenir comme point de départ des intérêts moratoires le jour de la décision fixant le montant du loyer<sup>(6)</sup>. Pour ce faire, elle relevait que, « s'agissant d'intérêts moratoires, ils supposent, même pour les revenus échus, tels que les loyers visés aux dispositions de l'article 1155 du Code civil, que ces revenus soient déterminés dans leur montant », ce qui n'est pas le cas tant que la décision n'est pas rendue. Par d'autres arrêts postérieurs, la cour d'appel de Paris a jugé que, lorsque le prix du bail renouvelé devait être plafonné, permettant ainsi au preneur de déterminer par avance le montant du loyer, les intérêts devaient courir à compter de chaque échéance et non à compter de la décision<sup>(7)</sup>.

Cette divergence de vues a été l'occasion d'un nouveau revirement, opéré par un arrêt du 3 octobre 2012, publié au *Bulletin* et au *Rapport*, par lequel la Cour de cassation a jugé que le bail ne constitue pas la « convention » visée par l'article 1155 du Code civil et que, sauf convention contraire relative aux intérêts, ces derniers courent à compter de la demande en fixation de loyer par le seul effet de la loi<sup>(8)</sup>.

C'était donc une lecture littérale de l'article 1155 du Code civil que la Cour de cassation a adopté, sans toutefois préciser le jour de la demande de fixation de loyer, qui pouvait être celui du congé, du mémoire préalable ou de l'assignation.

Tout en s'inscrivant dans le prolongement de l'arrêt du 3 octobre 2012, l'arrêt commenté dissipe ce dernier doute en jugeant que les intérêts courent à compter de l'assignation, lorsque le bailleur est à l'origine de la procédure, et de la notification du premier mémoire en défense, lorsque le juge est saisi par le preneur.

(5) Brault Ph.-H., obs. sous CA Paris, pôle 5, ch. 3, 4 nov. 2009, n° RG : 08/13375, Loyers et copr. 2010, comm. n° 48 ; Barbier J.-D., Gaz. Pal. 13 mars 2010, p. 7.

(6) CA Paris, pôle 5, ch. 3, 4 nov. 2009, n° RG : 08/13375, Loyers et copr. 2010, comm. n° 48, obs. Brault Ph.-H. ; CA Paris, pôle 5, ch. 3, 4 nov. 2009, n° RG : 08/14044 ; CA Paris, pôle 5, ch. 3, 4 nov. 2009, n° RG : 08/14565, AJDI 2010, p. 548, obs. Galembert (de) A. ; CA Paris, pôle 5, ch. 3, 24 févr. 2010, n° RG : 08/13901, Administrer 2010, n° 431, p. 31, obs. Sainturat M.-L.

(7) CA Paris, pôle 5, ch. 3, 30 nov. 2011, n° RG : 10/13123, Administrer 2012, n° 451, p. 41, obs. Sainturat M.-L.

(8) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 oct. 2012, n° 11-17.177, Bull. civ. III, n° 136, D. 2012, p. 2388, obs. Rouquet Y., AJDI 2013, p. 113, obs. Blatter J.-P., Rev. loyers 2012/931, n° 1494, p. 407, note Racler B.

Une telle solution ne peut qu'être approuvée, puisque, d'une part, elle est conforme au texte et, d'autre part, elle permet de déjouer d'éventuelles manœuvres dilatoires du preneur, voire du bailleur, qui pourrait différer la saisine du juge après la délivrance du congé.

**Bertrand de LACGER**

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

### TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Attendu que les revenus échus, tels que fermages, loyers, arrérages de rentes perpétuelles ou viagères, produisent intérêts du jour de la demande ou de la convention ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Lyon, 17 janvier 2013) que par acte du 1<sup>er</sup> avril 1997, M. R a donné à bail à la société P, aux droits de laquelle vient la société M, des locaux à usage commercial ; que le 15 janvier 2009, la société M a sollicité le renouvellement de son bail à compter du 1<sup>er</sup> avril suivant, moyennant un loyer révisé selon l'indice INSEE du coût de la construction ; que le bailleur a accepté le 10 avril 2009 le principe du renouvellement mais demandé un loyer dé plafonné ; qu'après un échange de mémoires, la société M a assigné M. R devant le juge des loyers commerciaux par acte du 21 juillet 2010 ; que M. R a notifié un mémoire en réponse le 10 septembre 2010 ;

Attendu que pour condamner la société MMDA à payer à M. R les intérêts légaux sur le montant arriéré des loyers, judiciairement fixés, à compter du 10 avril 2009, l'arrêt retient que les intérêts moratoires attachés au loyer courent, en l'absence de convention contraire, du jour de la demande en fixation du nouveau loyer, en l'espèce le 10 avril ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les intérêts dus sur la différence entre le nouveau loyer du bail renouvelé et le loyer provisionnel courent à compter de la délivrance de l'assignation introductive d'instance en fixation du prix, lorsque le bailleur est à l'origine de la procédure, et à compter de la notification du premier mémoire en défense lorsque c'est le preneur qui a saisi le juge, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

PAR CES MOTIFS (...) ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné la société M à payer à M. R les intérêts légaux sur le montant arriéré des loyers à compter du 10 avril 2009 (...) ».

CASS. 3<sup>e</sup> CIV., 18 JUIN 2014, N° 13-14.715, P+B+I