

→ RL 3175

La révision judiciaire du loyer indexé ne constitue pas un motif de déplafonnement

Cass. 3^e civ., 11 avr. 2019, n° 18-14.252, P+B+I



Par Bertrand de LACGER

Avocat à la Cour d'appel de Paris

Mots-clés : Bail commercial • Renouvellement • Loyer • Révision • Déplafonnement (non)

Textes visés : Code de commerce – Articles L. 144-33, L. 144-34 et L. 145-39

Repère : Le Lamy Baux commerciaux, n° 345-50

La révision judiciaire du loyer, en application des dispositions légales, ne constitue pas une modification notable des obligations respectives des parties justifiant le déplafonnement.

I – FAITS

Dans le cadre d'un bail à paliers, le bailleur forme une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code de commerce puis assigne en fixation de loyer après que le preneur ait notifié une demande de renouvellement.

À son tour, le preneur saisit le juge des loyers commerciaux d'une demande de fixation du loyer plafonné à laquelle le bailleur s'oppose en sollicitant le déplafonnement.

Un débat nourri opposa les parties sur le loyer à prendre en compte pour le calcul du plafonnement après révision légale, l'existence ou non d'une rupture d'équilibre des droits et d'atteinte disproportionnée au droit de propriété par la fixation d'un loyer du bail renouvelé inférieur au loyer révisé et sur le déplafonnement, résultant, selon le bailleur, de la révision judiciaire du loyer.

Aucun des moyens soulevés par le bailleur n'aboutirent tant devant la cour d'appel que devant la Cour de cassation.

II – ANALYSE

L'arrêt commenté bénéficie d'une large publication, justifiée par l'intérêt qu'il suscite sur la question du déplafonnement en présence d'une révision judiciaire du loyer indexé.

Les parties à un bail commercial fixent librement le montant du loyer, tous aménagements utiles (fixe ou variable, par paliers, avec ou sans droit d'entrée, comportant ou non une clause

d'indexation) et peuvent aussi déterminer à l'avance les conditions de fixation du loyer du bail renouvelé⁽¹⁾.

À défaut d'une telle clause ou d'accord des parties, il est fait application de l'article L. 145-33 du Code de commerce posant le principe que le « montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative » dont les critères sont ensuite définis puis repris aux articles R. 145-3 à R. 145-8 dudit code.

L'idée directrice est d'encadrer le loyer en l'adaptant selon l'évolution de la conjoncture économique tant en cours de bail, lors d'une révision, qu'à son terme, lors de son renouvellement.

Ce principe est fortement atténué par la fixation d'un plafond par les articles L. 145-34 (loyer du bail renouvelé) et L. 145-38 (loyer révisé).

Le régime du plafonnement, institué par le décret du 3 juillet 1972⁽²⁾, a depuis fait l'objet de réformes successives notamment par les lois *Murcef* du 11 décembre 2001⁽³⁾ et *LME* du 4 août 2008⁽⁴⁾ avant que ne soit institué le plafonnement du déplafonnement par la loi *Pinel* du 18 juin 2014⁽⁵⁾.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt commenté, se posait la question de la prise en compte du loyer révisé dans le calcul du loyer plafonné, l'application éventuelle de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'existence éventuelle d'une modification des obligations des parties justifiant le déplafonnement du fait de la révision légale du loyer.

Sur le premier point, le bailleur a soutenu que la variation indiciaire prévue à l'article L. 145-34 du Code de commerce devait être appliquée au loyer révisé et non au loyer initial acquitté par le preneur lors de la prise d'effet du bail à renouveler.

L'article L. 145-34 n'évoquant, pour l'application de la variation indiciaire, que le « loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler », la question s'est posée de savoir quel loyer devait être retenu dans l'hypothèse notamment d'un bail à paliers, ce sur quoi la Cour de cassation a jugé que « la variation indiciaire doit prendre en considération le loyer initial acquitté

(1) Cass. 3^e civ., 10 mars 2004, n° 02-14.998, Bull. civ. III, n° 52, Rev. loyers 2004, p. 296, note Humblot-Gignoux B., Loyers et copr. 2004, comm. n° 91, obs. Brault Ph.-H.

(2) D. n° 72-561, 3 juill. 1972, JO 4 juill.

(3) L. n° 2001-1168, 11 déc. 2001, JO 12 déc.

(4) L. n° 2008-776, 4 août 2008, JO 5 août.

(5) L. n° 2014-626, 18 juin 2014, JO 19 juin.

par le preneur lors de la prise d'effet du bail à renouveler, notwithstanding la fixation dans le bail expiré d'un loyer progressif par paliers »⁽⁶⁾.

Dans l'espèce commentée, si un loyer progressif avait été convenu, le bailleur s'était prévalu de l'incidence de la révision du loyer à la valeur locative par le jeu de l'article L. 145-39 pour défendre qu'en refusant d'appliquer le loyer révisé, cela conduisait à « prendre en compte un loyer qui n'est plus appliqué et à faire échec à la règle d'ordre public de la révision triennale du loyer ».

La Cour de cassation rejette ce moyen et adopte la même logique que celle résultant de l'arrêt du 6 mars 2013 en considérant, comme la cour d'appel, que le loyer pris pour l'application de la variation indiciaire est celui fixé par les parties lors de la prise d'effet du bail à renouveler sans tenir compte du loyer progressif et de la fixation judiciaire du loyer révisé.

Cette solution doit être approuvée dans la mesure où elle est conforme à la raison d'être du plafonnement visant « essentiellement à protéger les locataires contre les hausses excessives de loyer, contre les variations locatives de trop grande amplitude de manière à préserver l'équilibre de leur exploitation »⁽⁷⁾.

Sur le second point, le bailleur a fait état d'une violation de l'article 1^{er} du protocole additionnel n° 1 de la Convention européenne des droits de l'homme par l'atteinte illégitime à son droit de propriété résultant de l'application *in casu* de l'article L. 145-34 en ce qu'il reviendrait à diviser par plus de trois le loyer fixé par rapport à celui qu'il aurait dû percevoir au regard de la valeur locative fixée par le juge des loyers.

Au terme d'une motivation très précise, la cour d'appel a retenu que « les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, du fait de leur caractère supplétif, ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété » du bailleur, ce que la Cour de cassation a confirmé.

Cette solution s'inscrit dans la continuité d'une jurisprudence des juges du fond selon laquelle la règle du plafonnement, à laquelle il peut être dérogé, ne porte pas atteinte aux impératifs de sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu et qu'il n'y a donc pas lieu de l'écarter sur le fondement de l'article 1^{er} du protocole additionnel n° 1 de la Convention européenne des droits de l'homme⁽⁸⁾.

Sur le dernier point, le bailleur s'était prévalu de la révision judiciaire du loyer pour motiver sa demande de déplaçonnement au motif qu'il y aurait « modification notable des obligations respectives des parties et des éléments de la valeur locative chaque fois qu'est constatée une impossibilité technique d'appliquer les règles du plafonnement, que celle-ci procède d'une modification conventionnelle du montant du loyer ou d'une

demande de révision judiciairement prononcée par le juge sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code de commerce ».

Il résulte de la combinaison des articles L. 145-33 et L. 145-34 que le déplaçonnement peut être motivé par la modification notable des « obligations respectives des parties ».

Le silence du texte sur la nature de cette modification permet de s'interroger sur la question de savoir si toute modification, qu'elle soit d'origine contractuelle ou légale, peut justifier le déplaçonnement.

Dans l'espèce commentée, la Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir rejeté le déplaçonnement du fait de la modification du loyer par l'effet de la loi – soit l'article L. 145-39 – retenant que cette « fixation judiciaire intervenue en application des dispositions légales, dans des conditions étrangères au bail, ne constitue pas une modification notable des obligations respectives des parties ».

Cette solution avait connu un précédent par un arrêt de cour d'appel jugeant que la fixation du loyer en cours de bail sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code de commerce résulte d'une disposition légale et n'a donc pas été convenue amiablement de sorte qu'elle ne peut constituer une modification notable des obligations respectives des parties⁽⁹⁾.

Elle peut trouver sa justification dans l'article R. 145-8 du Code de commerce dont il résulte que seule la modification conventionnelle du loyer peut emporter le déplaçonnement, ce qui est le cas lorsque les parties décident de mettre un terme à une procédure de révision de loyer en convenant par avenant d'un loyer différent de la valeur locative⁽¹⁰⁾.

L'arrêt commenté mérite donc une totale approbation. ■

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« Mais attendu, en premier lieu, que la cour d'appel a exactement retenu que, pour calculer le montant du loyer plafonné au 1^{er} juillet 2012, le loyer à prendre en considération pour l'application de la variation indiciaire était celui fixé par les parties lors de la prise d'effet du bail à renouveler, notwithstanding la fixation judiciaire du loyer révisé au cours du bail expiré ;

Attendu, en deuxième lieu, que la cour d'appel n'avait pas à répondre à des conclusions inopérantes dès lors que la société Immobilière Lacroix, qui ne prétendait pas être privée de tout bénéfice financier, n'est pas fondée à invoquer les dispositions de l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Attendu, en troisième lieu, qu'ayant constaté que le loyer révisé avait été fixé judiciairement à la valeur locative à compter du 27 février 2012 jusqu'au terme du bail, la cour d'appel en a exactement déduit que cette fixation judiciaire intervenue

(6) Cass. 3^e civ., 6 mars 2013, n° 12-13.962, Bull. civ. III, n° 35, Loyers et copr. 2013, comm. n° 112, obs. Brault Ph.-H., Administrer 2013, n° 465.

(7) Pédamon M., RTD com.1993, p. 637.

(8) CA Amiens, 8 févr. 2005, JCP E 2005, II, 10060, note Auque Fr.

(9) CA Paris, 15 févr. 2012.

(10) Cass. 3^e civ., 15 févr. 2018, n° 17-11.866, Loyers et copr. 2018, comm. n° 95, obs. Brault Ph.-H.

en application des dispositions légales, dans des conditions étrangères au bail, ne constituait pas une modification notable des obligations respectives des parties justifiant le dé plafonnement du loyer ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la quatrième branche du moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ».

Cass. 3^e civ., 11 avr. 2019, n° 18-14.252, P+B+I

Wolters Kluwer

LAMY EXPERT

COLLECTION LAMY FISCAL

Toute l'information nécessaire pour remplir sereinement chacune de vos déclarations !

LE FORMULAIRE PROACTA GUIDE DES DÉCLARATIONS FISCALES
Avec ses commentaires détaillés des principales déclarations fiscales, ses nombreux modèles de lettres et imprimés fiscaux, ce guide vous fait gagner, en toute sécurité juridique, un temps considérable. Garantie d'une information fiscale riche et complète, il vous aide à faire les bons choix !

LE LAMY FISCAL
Il analyse et commente l'ensemble de la réglementation et la jurisprudence fiscale la plus récente, mais aussi tous les points particuliers qui méritent la plus grande attention : IS et BIC, TVA, contribution économique territoriale, crédits et réductions d'impôt, contrôle fiscal, opérations internationales...

LES NOUVELLES FISCALES
Enfin, pour rester informé toute l'année, **Les Nouvelles Fiscales** passent au crible l'actualité fiscale tous les 15 jours, conseils pratiques et analyses à l'appui. **Des hors-séries supplémentaires** viennent compléter votre veille à chaque échéance fiscale et vous permettent de faire face aux différentes obligations.

Pour plus d'informations rendez-vous sur www.wkf.fr ou par téléphone au : 0 825 08 08 00

Wolters Kluwer France
Case Postale 402 - 14, rue Fructidor - 75814 Paris cedex 17 - contact@wkf.fr
SAS au capital de 75 000 000 € - TVA FR 55 480 081 306 SIREN 480 081 306 RCS PARIS

AUCUN MODÈLE DE LOYER (14)