

## Variation du loyer de plus du quart et loyer de référence

**Mots-clés :** Bail commercial – Loyer – Révision – Clause d'indexation – Variation de plus du quart – Loyer de référence

**Texte visé :** Code de commerce – Article L. 145-39

**Référence :** Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mars 2016, n° 14-26.009, P+B

**Repère :** Le Lamy Baux commerciaux, n° 210-20

**RL>2342** Le prix précédemment fixé contractuellement au sens de l'article L. 145-39 du Code de commerce doit s'entendre de la dernière modification par avenant du loyer ayant précédé la demande de révision légale.

### I – FAITS

Après conclusion en 2004 d'un bail assorti d'une clause d'échelle mobile, les parties conviennent, par six avenants successifs, d'étendre l'assiette des locaux avec, de façon corrélative et à chaque avenant, une augmentation du loyer.

Le preneur forme une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L. 145-39 du Code de commerce qui est accueillie par le premier juge mais non en appel, la cour jugeant sa demande irrecevable au motif que les modifications successives de l'assiette du bail par avenants impliquent autant de modifications conventionnelles du loyer de sorte que la dernière modification par avenant ayant précédé la demande de révision légale doit être considérée comme le prix précédemment fixé au sens de l'article L. 145-39 du Code de commerce sans que les parties puissent se référer au prix initial.

À l'appui de son pourvoi, le preneur se prévaut d'une violation de l'article L. 145-39 précité et d'une dénaturaison des « termes clairs et précis de chacun des avenants dont il résultait que le loyer afférent à chacune des surfaces complémentaires louées était fixé par les parties, le loyer total n'étant calculé que par addition mathématique, indépendante de la volonté des parties ».

La Cour de cassation rejette cette analyse.

### II – ANALYSE

Cet arrêt, publié au *Bulletin*, donne une illustration intéressante de ce qu'il faut entendre par le « prix précédemment fixé contractuellement » au sens de l'article L. 145-39 du Code de commerce.

Selon ce texte « par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué

de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire (...) ».

Ce texte revêt, dans le statut des baux commerciaux, une importance particulière puisqu'il doit permettre de revenir à tout moment – aucune condition de délai n'étant prévue – au juste prix lorsqu'il existe une distorsion manifeste entre le loyer et la valeur locative, ce qui a été le cas ces dernières années, du fait de l'envolée de l'indice du coût de la construction, et ce avant que ne soient créés l'indice des loyers commerciaux et l'indice des loyers des activités tertiaires.

Or il n'est parfois pas évident d'apprécier ce que recouvre la notion de *prix précédemment fixé contractuellement*.

S'il est à peu près évident que l'article L. 145-39 ne parle que de « loyer », ce qui exclut la prise en compte, d'une part, de la taxe foncière, parfois mise à la charge du preneur<sup>(1)</sup>, qui n'est qu'un accessoire du loyer, et, d'autre part, celle du droit d'entrée, distinct d'un supplément de loyer<sup>(2)</sup>; en revanche, la question est plus délicate lorsqu'il s'agit d'apprécier ce que les parties ont réellement convenu.

Il en va notamment ainsi lorsque les parties ont, comme dans l'espèce commentée, modifié l'assiette du bail par des avenants successifs impliquant une modification de loyer.

Le preneur faisait valoir en l'occurrence qu'il convenait de comparer le prix résultant de l'indexation avec celui précédemment fixé à périmètre constant pour une assiette identique et que l'indication dans chaque avenant que le prix du loyer total était « porté » et non « fixé » à une certaine somme par la simple addition du loyer de l'avenant ne se confondrait pas avec la volonté des parties de fixer un nouveau loyer, chaque avenant ne fixant un nouveau loyer pour la nouvelle surface que de manière autonome et distincte sans emporter novation des conditions du bail initial.

Cette argumentation ne pouvait prospérer dès lors qu'il apparaissait qu'à chaque avenant d'extension d'assiette était associée une augmentation de loyer par référence au loyer « total » constitué du loyer d'origine et du loyer résultant de cette modification d'assiette.

En effet, l'article L. 145-39 ne fait aucune distinction quant aux motifs conduisant les parties à fixer un nouveau loyer, qu'il s'agisse d'une réduction<sup>(3)</sup> ou d'une augmentation

(1) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 mai 2012, n° 11-13.448, AJDI 2012, p. 749, obs. Blatter J.-P., Loyers et copr. 2012, comm. n° 204, obs. Chavance E.

(2) CA Paris, 27 févr. 2013, n° RG : 11/00683, Loyers et copr. 2013, comm. n° 246, obs. Brault P.-H.

(3) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juill. 2014, n° 13-22.562, AJDI 2015, p. 42, obs. Blatter J.-P.

d'assiette, sans que le prix originaire constitue une référence obligatoire<sup>(4)</sup> mais sans non plus que le loyer de référence ne s'entende du loyer fixé par application de la clause d'indexation mais bien d'un loyer hors indexation<sup>(5)</sup>.

C'est donc à une appréciation stricte des dispositions légales que la Cour de cassation a procédé, ce qui doit être approuvé sans quoi l'article L. 145-39 du Code de commerce serait utilisé à des fins contraires à celles auxquelles il entend répondre, soit une variable permettant de retrouver un juste prix dans le respect de la volonté des parties.

**Bertrand de LACGER**  
Avocat à la cour d'appel de Paris

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 déc. 1992, n° 91-12.016, Gaz. Pal. 1993, 2, p. 309, note Barbier J.-D.

(5) Cass. com., 23 oct. 1961, n° 59-12.351, Bull. civ. III, n° 371 ; CA Paris, 30 nov. 2011, Loyers et copr. 2012, comm. n° 79, obs. Brault P.-H.

### TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Mais attendu qu'ayant relevé que les parties étaient convenues, à chaque signature des avenants successifs, d'une extension de l'assiette du bail et d'un nouveau loyer, en considération notamment de cette extension, et que les modifications apportées par les avenants impliquaient autant de modifications conventionnelles du loyer, de sorte que la dernière modification par avenant ayant précédé la demande de révision légale devait être considérée comme le prix précédemment fixé conventionnellement au sens de l'article L. 145-39 du Code de commerce, la cour d'appel, qui a constaté que la variation entre le loyer en vigueur à la date de la demande de révision et le loyer précédemment fixé conventionnellement n'atteignait pas 25 %, en a exactement déduit que la demande de la société locataire était irrecevable (...);

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ».

**CASS. 3<sup>e</sup> CIV., 17 MARS 2016, N° 14-26.009, P+B**

## Volonté non équivoque de soumission au statut des baux commerciaux

**Mots-clés :** Bail commercial – Statut – Soumission volontaire – Volonté non équivoque – Titre – Durée

**Texte visé :** Code de commerce – Article L. 145-1

**Référence :** CA Saint-Denis de La Réunion, ch. civ., 15 avr. 2016, n° RG : 14/01315, Lamyline

**RL>2343** Les dispositions de l'article L. 145-1 du Code de commerce énoncent des conditions objectives de soumission au statut des baux commerciaux. Cependant, les parties peuvent exprimer leur volonté de soumettre le contrat les liant au statut des baux commerciaux, même si les conditions posées par le texte ne sont pas remplies, à condition que la location ne soit pas soumise à un autre régime impératif.

Tel est le cas d'un terrain nu, utilisé dans le cadre d'une activité de transport, les lieux ou la nature de l'exploitation

n'entraînant l'application d'aucun statut impératif, ayant fait l'objet d'un bail expressément qualifié de « bail commercial », conclu pour une durée de neuf ans, avec possibilité pour le preneur de mettre fin au contrat à l'expiration des deux périodes triennales, reprenant ainsi les éléments du statut des baux commerciaux.

Il en résulte que les parties ont entendu de manière non équivoque soumettre le bail au statut des baux commerciaux, ce que confirme encore un courrier expédié par le bailleur au preneur faisant référence au bail commercial.

**Stéphane BRENA**

*Maître de conférences en droit privé – HDR,  
Directeur de l'Institut de droit des affaires  
internationales de l'Université Paris-I  
(Panthéon-Sorbonne) à l'Université du Caire*