

Loyer de renouvellement : seule la valeur locative compte

Mots-clés : Bail commercial – Loyer de renouvellement – Valeur locative inférieure au loyer indexé

Textes visés : Code de commerce – Articles L. 145-33, alinéa 1^{er}, et L. 143-34

Référence : Cass. 3^e civ., 23 juin 2015, n° 14-12.411, D

Repère : Le Lamy Baux commerciaux, n° 345-1

RL>2145 La présence d'une clause d'indexation n'empêche pas la fixation du loyer de renouvellement à la valeur locative lorsqu'elle est inférieure au loyer plafonné.

I – FAITS

Dans l'espèce commentée, un congé avec offre de renouvellement est délivré au preneur qui accepte le principe du renouvellement mais non le loyer offert dont il demande qu'il soit fixé à la valeur locative, par hypothèse inférieure au loyer indexé.

Après expertise, le bailleur s'en tient au loyer plafonné mais le preneur maintient sa demande.

Le tribunal écarte les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce pour faire curieusement application de l'article L. 145-38 pourtant relatif au loyer révisé.

En appel, la cour rejette la demande du preneur au motif que les parties sont convenues d'une clause d'indexation qui doit s'appliquer et qu'il ne ressort du rapport d'expertise aucun élément permettant d'étayer une baisse de la valeur locative.

Comme on le verra ci-après, la censure de cet arrêt au visa de l'article L. 145-33, alinéa 1^{er}, du Code de commerce était inévitable, la présence d'une clause d'indexation ne pouvant faire échec au principe de fixation du loyer de renouvellement à la valeur locative.

II – ANALYSE

Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle au sujet de la fixation du loyer de renouvellement que la variation de l'indice du coût de la construction constitue un plafond et non un plancher.

Il résulte en effet de la combinaison des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce qu'à défaut d'accord entre les parties, le loyer de renouvellement est fixé à la valeur locative et qu'à moins d'une modification notable

d'un des éléments visés à l'article L. 145-34, cette valeur « ne peut excéder » le loyer plafonné calculé en fonction de la variation de l'indice choisi par les parties depuis la fixation initiale du loyer.

Il n'y a donc qu'un plafond et pas de valeur minimale.

On rappellera alors que soit le bailleur sollicite la fixation du loyer à la valeur locative pour un montant supérieur au plafond et dans ce cas il doit apporter la preuve d'un motif de déplafonnement, soit le preneur forme cette même demande mais pour un montant inférieur au plafond et, dans cette hypothèse, il doit seulement justifier de la valeur locative qu'il invoque.

Ainsi, il résulte, d'un arrêt ancien du 29 octobre 1986⁽¹⁾, que le loyer du bail renouvelé peut être inférieur à celui du bail expiré.

Depuis cet arrêt, cette jurisprudence s'est précisée notamment par :

- un arrêt du 3 décembre 2003⁽²⁾ décidant qu'il revient au juge de rechercher, même d'office, si le loyer du bail renouvelé correspond à la valeur locative, ce qui signifie qu'il ne correspond donc pas nécessairement au loyer plafonné ; jurisprudence récemment confirmée par un arrêt du 5 novembre 2014⁽³⁾ ;
- un arrêt du 13 janvier 2004⁽⁴⁾ rappelant que le preneur n'est pas tenu de démontrer l'existence d'une modification notable d'un des éléments fixant la valeur locative pour solliciter la fixation du loyer à la valeur locative par hypothèse inférieure au loyer indexé.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt commenté, la cour d'appel de Versailles avait cru pouvoir se dispenser d'une telle recherche en raison de la seule présence dans le bail d'une clause d'indexation et du fait qu'aucun élément résul-

(1) Cass. 3^e civ., 29 oct. 1986, n° 84-14.757, Bull. civ. III, n° 140, Gaz. Pal. 1987, 1, p. 218, note Brault P.-H. ; suivi par d'autres arrêts : Cass. 3^e civ., 9 déc. 1986, n° 85-12.418, Bull. civ. III, n° 172 ; Cass. 3^e civ., 5 févr. 1992, n° 90-10.554, Bull. civ. III, n° 39.

(2) Cass. 3^e civ., 3 déc. 2003, n° 02-11.374, Bull. civ. III, n° 219, D. 2004, p. 639, obs. Rouquet Y., AJDI 2004, p. 283, obs. Dumont M.-P.

(3) Cass. 3^e civ., 5 nov. 2014, n° 13-21.990, Administrer 2015, n° 483, p. 51, obs. Lipman D. et Boccara W.

(4) Cass. 3^e civ., 13 janv. 2004, n° 02-19.110, Administrer 2004, n° 365, p. 27, obs. Barbier J.-D. confirmé par Cass. 3^e civ., 24 nov. 2004, n° 03-11.435, AJDI 2005, p. 214.

tant du rapport d'expertise ne permettait de justifier une baisse de loyer.

Or bien que les dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce ne soient pas d'ordre public, on ne pouvait déduire de cette clause la volonté des parties de renoncer à l'application dudit texte.

C'est donc sans surprise que, conformément à la jurisprudence précitée, la Cour de cassation censure l'arrêt d'appel.

Afin d'éviter que le loyer de renouvellement soit fixé à un montant inférieur au loyer indexé en fin de bail voire même au loyer d'origine, le bailleur doit tenter d'obtenir, lors de la rédaction du bail, toute clause visant à déterminer sinon le montant du loyer de renouvellement du moins son mode de fixation.

Bertrand de LACGER

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

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Attendu que pour () fixer le loyer du bail renouvelé au montant du loyer antérieur au renouvellement affecté de la variation de l'indice du coût de la construction, l'arrêt retient que les parties ayant contractuellement fixé le principe de l'indexation conventionnelle, la demande de la locataire tendant à voir fixer la valeur du bail renouvelé sur la base de la valeur locative, doit être rejetée ;

Qu'en statuant ainsi alors que la stipulation d'une clause d'indexation conventionnelle régissant la variation annuelle du loyer du bail ne peut faire obstacle à la fixation du loyer du bail renouvelé correspondant à la valeur locative lorsqu'elle est inférieure au montant du loyer plafonné, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS (...) ;

CASSE ET ANNULE ».

CASS. 3^e CIV., 23 JUIN 2015, N° 14-12.411, D



CHOISISSEZ LA COLLECTION LAMY DROIT CIVIL

Collection sous la direction scientifique de Jacques Mestre, Doyen honoraire de la Faculté de Droit et de Science Politique d'Aix-Marseille.

- ▶ **Lamy Droit du Contrat**
Maîtriser la relation contractuelle dans toutes ses dimensions
Sous la direction scientifique de Bertrand Fages
- ▶ **Lamy Droit de la Responsabilité**
Prévenir les risques, mettre en jeu les responsabilités et obtenir réparation
Sous la direction scientifique de Philippe Brun et Philippe Pierre
- ▶ **Lamy Droit des Sûretés**
Une approche renouvelée du droit des garanties
Sous la direction scientifique de Laurent Aynès, Pierre Crocq et Philippe Delebecque
- ▶ **Lamy Droit des Personnes et de la Famille**
Suivre en temps réel l'évolution du droit des personnes et de la famille
Sous la direction scientifique de Françoise Dekeuwer-Défossez
- ▶ **Lamy Droit des Régimes Matrimoniaux, Successions et Libéralités**
Tout le droit patrimonial de la famille... en un volume
Sous la direction scientifique de Bernard Beignier, Rémy Cabrillac et Hervé Lecuyer

Ces 5 ouvrages sont actualisés tous les mois par la Revue Lamy Droit Civil.



Un système d'information
complet au service
d'un droit sans cesse
renouvelé !

Pour tous renseignements N° Indigo 10 825 08 08 00 www.wkf.fr

A. CCIV, 170x220, 01, 15-1229C. (A8) Image non contractuelle

Wolters Kluwer France, SAS au capital de 155 000 000 € - TVA FR 55 480 081 306 - SIREN 480 081 306 RCS Paris