Image not found or type unknown

La fixation du loyer du bail commercial renouvelé

publié le **17/02/2015**, vu **27172 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La Cour de cassation a récemment jugé que, dès lors que le bail stipulait que le loyer de base correspondait à l'évaluation faite par les parties de la valeur locative, faute d'accord entre les parties sur le loyer de renouvellement, le juge est incompétent pour fixer ce loyer en leurs lieu et place.

La Cour de cassation a récemment jugé que, dès lors que le bail stipulait que le loyer de base correspondait à l'évaluation faite par les parties de la valeur locative, faute d'accord entre les parties sur le loyer de renouvellement, le juge est incompétent pour fixer ce loyer en leurs lieu et place.

À défaut d'accord entre les parties, la fixation du loyer lors du renouvellement du bail commercial est régie par les articles L. 145-33 et suivants du Code de commerce.

Le loyer est alors fixé judiciairement en fonction de la valeur locative, cette valeur pouvant toutefois être plafonnée.

1. *Le principe de la libre fixation du loyer*

Les dispositions relatives à la fixation du loyer en cas de renouvellement du bail ne sont pas d'ordre public, ainsi qu'il résulte de l'article L. 145-15 du Code de commerce.

Dès lors, si les parties sont d'accord, elles peuvent fixer librement le loyer du renouvellement (Cass. 3e civ., 24 oct. 1979, no 78-11.107).

La Cour de cassation estime donc que la liberté des parties de convenir dans le bail des modalités de fixation du loyer du bail renouvelé doit être totale, la juridiction saisie par l'une des parties dans le but de voir l'accord remis en cause, ne pouvant jouer aucun rôle régulateur ou modérateur.

La Cour de cassation s’est récemment prononcée sur l'absence de stipulation concernant la fixation du loyer du bail renouvelé, dès lors que la bail a prévu une fixation conventionnelle du nouveau loyer (Cass. 3e civ., 9 sept. 2014, n° 13-14.448, F-D).

En l’espèce, le loyer était binaire et comprenait une partie déterminée, le loyer de base et une partie variable en fonction du chiffre d'affaires du preneur.

Il résultait des clauses du bail que le loyer de base correspondait à l'évaluation faite par les parties de la valeur locative sans qu'il soit fait référence pour son indexation et son évaluation en cas de renouvellement, aux textes du statut des baux commerciaux en matière de fixation du loyer.

La Cour de cassation considère alors que : ***« la cour d'appel a pu en déduire que faute d'accord entre les parties sur le loyer de renouvellement, elle était incompétente pour fixer ce loyer en leurs lieu et place ».***

Dès lors, les parties bénéficiaient de la liberté de fixer le loyer en application de l'article 1134 du Code civil, le juge ne pouvant donc pas être saisi d'une demande de fixation du loyer.

2. *La prise en compte de la valeur locative :*

Une jurisprudence constante considère que le loyer du bail renouvelé doit, en toute hypothèse, être ramené à la valeur locative, si celle-ci est inférieure au loyer plafonné et même si elle est inférieure au loyer initial (Cass. 3e civ., 15 janv. 1992, no 90-15.876).

La recherche de la valeur locative doit être effectuée, alors même que le loyer est plafonné, au besoin d'office par le juge.

Les juges du fond ont l'obligation de rechercher si le loyer du bail renouvelé, correspondait effectivement à la valeur locative, et ceci même si le preneur ne démontrait pas une modification notable à la baisse des facteurs locaux de commercialité, ni que la valeur locative était inférieure au loyer résultant de la variation indiciaire.

Le juge se trouve donc dans l'obligation d'ordonner une expertise afin de déterminer cette valeur (Cass. 3e civ., 3 juin 2004, no 02-18.778).

En application de l'article L.145-33, la valeur est déterminée en fonction : ***« des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties, des facteurs locaux de commercialité et des prix couramment pratiqués dans le voisinage ».***

3. *Le plafonnement du loyer :*

Le plafonnement est une limitation à la hausse du montant du loyer du bail à renouveler, ce n'est que dans l'hypothèse où la valeur locative est supérieure au loyer en cours que cette règle d'exception s'applique.

L'application de la règle du plafonnement nécessite la maîtrise de trois paramètres : le loyer de base, la période de variation, le choix des indices.

- *Le loyer de base :*

L'article L 145-34 mentionne la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré. C'est donc au prix originaire du bail qu'il faut rapporter la variation indiciaire.

Certains événements au cours du bail peuvent amener les parties à modifier le loyer initial, c'est le cas, par exemple, de l'adjonction ou de la réduction de surfaces ou d'un changement de destination.

Cependant, dans tous les cas où les parties conviennent d'un nouveau loyer se substituant au prix initial, il existe une impossibilité technique à appliquer la règle du plafonnement, puisque le loyer initial n'existe plus, il convient alors de revenir à la règle de la valeur locative.

- *Le choix de l'indice applicable :*

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° et 4° de l'article L 145-33, et

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

si la durée du bail n'est pas supérieure à neuf ans, le taux de variation du loyer de renouvellement ne peut excéder la variation intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré :

- de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction (ICC),

- ou, s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC),

- ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Ces deux derniers indices ne se substituent pas de plein droit à l'ICC, mais uniquement dans les cas où ils sont applicables.

Le choix de l'ILC ou de l'ILAT ne sera possible que pour les activités définies à l'article D 112-2 du Code monétaire et financier, à savoir : pour l'ILC, sont concernés les loyers de locaux affectés aux activités commerciales et aux activités artisanales ; pour l'ILAT, sont concernées les activités tertiaires autres que les activités commerciales et artisanales visées précédemment.

L’application de ces indices est facultative, elle nécessite un accord des parties, qu'il soit donné au moment de la conclusion du bail ou postérieurement, à défaut l’ICC s’applique.

- *La détermination de la période de variation :*

L'article L 145-34 du Code de commerce distingue suivant que le renouvellement intervient à l'expiration de la durée contractuelle ou postérieurement à cette date.

Renouvellement à l'échéance contractuelle :

Si les parties ont choisi un trimestre de référence, on calcule l'indexation sur la période comprise entre l'indice référencé et l'indice correspondant neuf ans plus tôt.

Dans le silence du contrat, l'indice à prendre en compte est le dernier indice publié.

Renouvellement postérieur à l'échéance du bail :

Lorsque le renouvellement intervient postérieurement à la date contractuelle d'expiration du bail, la période de variation indiciaire correspond à la durée écoulée entre la date initiale du bail et celle de son renouvellement effectif.

L'indice d'arrivée est celui publié à la date d'effet du renouvellement ; l'indice de base correspond à la période de variation calculée à partir de l'indice d'arrivée.

4. *Le déplafonnement du loyer*

Il peut être fait exception à l’exception résultant du plafonnement des loyers selon divers critères.

- *La modification notable des éléments de la valeur locative :*

Lorsque les éléments constitutifs de la valeur locative, hormis le prix, ont subi une altération, alors le déplafonnement s'impose et une nouvelle valeur doit être fixée par les parties ou à défaut par le juge.

La valeur locative est fixée en fonction des cinq éléments listés à l’article L.145-33 cités précédemment ; ces éléments sont déclinés aux articles R 145-3 à R 145-8 du Code de commerce.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

La modification des éléments constitutifs de la valeur locative doit être notable, l'appréciation relevant du pouvoir souverain des juges du fond (Cass. 3e civ. 24 mars 2004 n° 366 FS-PB).

La modification notable d'un seul des quatre éléments suffit à écarter la règle du plafonnement.

En tout état de cause, la modification doit être intervenue au cours du bail expiré jusqu'à la prise d'effet du nouveau bail (Cass. 3e civ. 19 novembre 1975 n° 74-13.168).

Les modifications intervenues avant la date initiale du bail ne peuvent être prises en considération.

- *Le déplafonnement résultant de la nature des lieux loués :*

Trois catégories de biens immobiliers échappent de plein droit à la règle du plafonnement, à raison de leur nature particulière :

- les terrains nus,
- les locaux à usage exclusif de bureaux et
- les locaux monovalents.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés