Image not found or type unknown

Le renouvellement du bail commercial « aux mêmes clauses et conditions » : vigilance sur l'utilisation des formules de style

Commentaire d'arrêt publié le **09/06/2021**, vu **2728 fois**, Auteur : CABINET ANDREANI-HUMBERT

En matière de renouvellement du bail commercial, la Cour de cassation avait déjà posé un principe ...

En matière de renouvellement du bail commercial, la Cour de cassation avait déjà posé le principe selon lequel « *à défaut de convention contraire, le renouvellement du bail commercial s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration, sauf le pouvoir reconnu au juge en matière de fixation de prix* ».

Ce principe érigé par la jurisprudence a depuis été intégré par le législateur à l'article 1214 al.2 du Code civil.

En l'espèce, la question posée à la Cour de cassation était la suivante : lorsque les parties à un bail commercial expriment leur accord pour un renouvellement du bail « *aux clauses et conditions du bail précédent* », cet accord porte-t-il également sur le prix du bail ?

Les hauts-magistrats de la Cour de cassation ont répondu à l'affirmative à cette question dans un arrêt rendu par l'Assemblée Plénière le 15 avril 2021 et publié au Bulletin (*Cour de cassation, Troisième Chambre civile, 15 avril 2021, pourvoi n° 19-24.231*).

Un bail commercial est signé entre les parties le 31 mai 2007 moyennant un loyer annuel de 300.000 euros.

Par acte d'huissier du 23 novembre 2016, le preneur adresse au bailleur une demande de renouvellement du bail *« aux clauses et conditions du bail venu à expiration »* à laquelle était annexée une copie du bail expiré.

Quelques jours plus tard, le bailleur lui fait délivrer par acte d'huissier son accord exprès pour un renouvellement du bail « *aux mêmes clauses et conditions antérieures* ».

Seulement, le 29 novembre 2016, le preneur va solliciter de son bailleur la fixation du prix du bail renouvelé à la somme de 123 000 euros, demande que le bailleur va refuser.

C'est dans ces conditions que le 21 mars 2017, le preneur va notifier à son bailleur un mémoire préalable en fixation du prix du bail renouvelé à hauteur de 160.000 euros, puis saisir le juge des loyers commerciaux.

Sa demande va être rejetée à la fois par le juge des loyers commerciaux et par les juges de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence qui vont retenir que les parties ayant exprimé leur volonté de voir

renouveler le contrat « aux *mêmes clauses et conditions antérieures* » sans mention d'aucune réserve, elles avaient conclu un accord exprès sur les conditions et clauses du bail précédent, y compris sur le prix du bail.

La Cour d'appel ayant retenu qu'il appartenait aux parties d'exprimer leur volonté de contracter pour un prix différent, faute de quoi, le bail était renouvelé au prix plafonné.

Le preneur invitait la Cour de cassation à reconnaître que la Cour d'appel avait méconnu la loi des parties, ou à tout le moins dénaturé les termes des documents exprimant leur accord, l'expression « clauses *et conditions* » du précédent bail ne faisant aucune référence au prix.

Selon lui, la mention « *aux clauses et conditions du bail venu à expiration* » insérée dans une demande de renouvellement du bail, si elle peut traduire la volonté de renouveler le bail, ne peut suffire à caractériser un engagement précis, complet et ferme du locataire sur le montant du loyer du bail à renouveler.

Il estimait que le fait d'avoir annexé à sa demande de renouvellement le précédant bail qui liait les parties ne permettait pas de caractériser un engagement précis, complet et ferme du locataire sur le montant du loyer du bail à renouveler et sollicitait la réformation du jugement sur ces différents points.

Mais ce n'est pas ce que va juger la Cour de cassation qui va rejeter son pourvoi selon les motifs suivants :

« La cour d'appel a constaté que le preneur avait formulé une demande de renouvellement du bail aux clauses et conditions du précédent bail et que le bailleur avait exprimé son accord pour un renouvellement aux mêmes clauses et conditions antérieures.

6. Elle a souverainement retenu, sans dénaturation, que, les parties ayant toutes deux exprimé leur volonté de voir renouveler le contrat « aux mêmes clauses et conditions antérieures » sans mention d'aucune réserve, elles avaient conclu un accord exprès sur les conditions et clauses du bail précédent.

7. Elle a exactement déduit, de ce seul motif, que la demande en fixation du loyer du bail renouvelé devait être rejetée ».

Il doit être retenu de cet arrêt que lorsque les parties ont exprimé leur volonté de voir renouveler le contrat aux mêmes clauses et conditions du précédent bail, sans mention d'aucune réserve, la formule « *aux mêmes clauses et conditions* » emporte accord exprès et précis sur le prix du loyer du bail, de sorte que la demande ultérieure en fixation du loyer du bail renouvelé doit être rejetée.

Cette décision aurait pu être différente si le locataire avait proposé un autre loyer au moment de sa demande de renouvellement ou si des réserves avaient été expressément émises.

En effet, rien n'interdit aux parties de s'entendre sur le renouvellement du bail même s'il existe entre elles un désaccord sur le prix du bail, lequel pourra être fixé ultérieurement à l'amiable, ou en cas de désaccord, en saisissant le juge des loyers.

Dans ce cas, il est d'usage en pratique de faire signifier au bailleur une demande de renouvellement « aux mêmes clauses et conditions » sans autres précisions. Plus rarement, le locataire prendra le soin de préciser le montant du nouveau loyer même si ce n'est pas obligation.

Dans cet arrêt la Cour de cassation sonne le glas de l'utilisation de ces formules de style et invite les parties à davantage de vigilance lors du renouvellement du bail.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pourtant, cette décision n’allait pas de soi au regard d’une précédente décision de la Cour de cassation dans laquelle les hauts magistrats avaient jugé que *« la mention « aux mêmes clauses et conditions du bail antérieur » portée dans une demande de renouvellement, « formule d’usage, qui ne faisait aucune référence expresse au loyer élément essentiel du contrat de bail, ne pouvait suffire à caractériser un engagement précis, complet et ferme de la locataire sur le montant du loyer du bail à renouveler »* (Cass. 3è civ., 24 juin 2009, n° 08-13.970).

Néanmoins, il ne faut voir pas pour autant dans cette nouvelle décision de la Cour de cassation un revirement de jurisprudence. En effet, la particularité des faits de l’espèce, dans laquelle un locataire et un bailleur s’échangent une demande de renouvellement et une réponse en se référant sans autre précision ni réserve aux « clauses et conditions du précédent bail », explique la présente décision.

Toutefois, et afin d’éviter difficulté sur ce point, il est conseillé aux parties à l’avenir de veiller à régler la question du montant du loyer au moment même de la délivrance de la demande de renouvellement ou du congé avec offre de renouvellement. En cas de désaccord, elles veilleront à réserver la question du montant du loyer du bail renouvelé car à défaut le bail sera renouvelé au même prix que le précédent.

Article rédigé par Me Inès Duveau - CABINET ANDREANI-HUMBERT

contact@andreani-humbert.com

www.andreani-humbert.fr

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés