Image not found or type unknown

L'exclusion du lissage du loyer d’un bail commercial ayant duré plus de 12 ans

publié le **09/02/2018**, vu **10161 fois**, Auteur : CEDRIC DENIZE

La loi du 18 juin 2014, dite loi Pinel, a instauré un lissage de l’augmentation de loyers déplafonnés à hauteur de 10% par an afin d’assurer une meilleure protection des preneurs ou, à tout le moins, un rééquilibrage des obligations contractuelles inscrites au bail.

(TGI Paris, Loyers commerciaux, 5 mai 2017, n° 14/10431, *SCI Groupement immobilier Parisien c/ SARL AG*

On rappellera que la loi du 18 juin 2014, dite loi Pinel, a instauré un lissage de l’augmentation des loyers déplafonnés à hauteur de 10% par an.

Cette réforme avait, entre autre, pour ambition d’assurer une meilleure protection des preneurs ou, à tout le moins, un rééquilibrage des obligations contractuelles inscrites au bail.

Cette disposition visant à éviter au locataire de supporter des augmentations de loyer parfois insupportables par ce dernier, ne précisait cependant pas si elle trouvait à s’appliquer en cas de reconduction tacite du bail ayant porté sa durée à 12 ans.

En l’espèce, le Tribunal de Grande Instance de Paris était saisi en vue de fixer le nouveau loyer d’un bail commercial issu du renouvellement d’un premier bail de neuf ans que le preneur a laissé se poursuivre plus de douze années.

On le sait, la tacite reconduction ayant porté la durée du bail à 12 ans, cela ouvrait la possibilité au bailleur de déplafonner le montant du loyer, mais les dispositions de l’article L 145-35 du code du commerce trouvaient-elles à s’appliquer ou en formulant autrement, l’article L 145-35 du code du commerce s’applique-t-il quel que soit le motif de déplafonnement ?

La réponse du juge du fond est certes rigoureuse mais tout à fait juste en décidant que lorsque le bail a expiré, au-delà de sa durée convenue, plus de douze années après sa signature, le lissage du nouveau loyer, à hauteur de 10 % par an, ne peut jouer.

Le Tribunal de Grande Instance précise ainsi que « Le déplafonnement du loyer renouvelé étant la conséquence d’une tacite prolongation du bail ayant abouti à ce que sa durée excède 12 ans et ne résultant, dès lors, ni d’une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l’article L. 145-33 du code de commerce, ni de l’application de la clause du bail relative à sa durée, l’alinéa 4 de l’article L. 145-34 du code de commerce modifié par la loi du 18 juin 2014 dite « loi Pinel » n’est pas applicable au loyer du bail renouvelé ».

Après sa signature, l’un des moments fondamentaux pour le locataire est celui du renouvellement de son bail puisqu'il lui faut apprécier l’opportunité de prolonger le bail en fonction de la proposition de loyer du bailleur.

On sait qu’il est d’usage que le bailleur demande plus que ce qu’il peut espérer obtenir en cas de saisine du juge des loyers.

En effet, le juge doit suivre les dispositions des articles L. 145-33 et L 145-34 du code de commerce ce qui rend le déplafonnement difficile à obtenir.

Mais cela impose aussi au preneur précautionneux de « provisionner » l’éventuelle augmentation afin de pouvoir procéder au paiement du nouveau loyer à la date d’effet de celui-ci.

(Il est en effet rappelé que pendant la procédure de fixation judiciaire de la valeur locative l'ancien loyer continue de s'appliquer.)

A défaut, il peut se trouver devant d'importantes difficultés pour payer le loyer dû et les rappels à compter de la date d’effet de la demande du bailleur.

La réunion des conditions strictes permettant au bailleur d’obtenir un déplafonnement du loyer est souvent très difficile.

Il lui faut démontrer « une modification notable des éléments, autres que les prix du marché, mentionnés à l’article L. 145-33 du code de commerce : caractéristiques du local considéré, destination des lieux, obligations respectives des parties et facteurs locaux de commercialité ». C’est dire que pour les baux ordinaires de durée standard de neuf années, il est plus que rare que le déplafonnement soit obtenu avant le deuxième ou le troisième renouvellement.

Plus important et comme cela fut sans doute le cas en l’espèce, les parties au bail confondent encore « la tacite prolongation du bail » avec « la tacite reconduction du bail ».

La jurisprudence constante de la Cour de cassation précise que le bail «échu » se poursuit et n’est pas « reconduit » sous la forme d’un bail à durée indéterminée.

Le preneur doit avoir à l’esprit que le bail est un contrat à durée déterminée et qu’il ne prend pas fin à son échéance si rien n’est fait. Seuls le congé ou la demande de renouvellement mettent fin au bail.

L'inattention du preneur (ou la malice du bailleur) qui laisse de poursuivre pour une durée de 3 ans son bail initial de 9 ans s'expose à une double sanctions redoutables.

D’abord, son loyer est déplafonné de plein droit.

Ensuite, la non-application du plafonnement du loyer déplafonné s’impose, comme le confirme cette décision du Tribunal de Grande Instance.

L’écriture du jugement est d'une grande justesse, comme souvent pour les décisions du juge des loyers parisien.

Sa confirmation ou son infirmation par la Cour d'appel sera des plus intéressante à suivre de toute évidence.

En se projetant sur les options de la Cour d'appel.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Deux voies antinomiques sont ouvertes.

La première consisterait dans la confirmation de l’attendu du tribunal, qui souligne que le dernier alinéa de l’article en cause prévoit clairement les cas dans lesquels le lissage du déplafonnement est possible.

La seconde serait d’infirmer le jugement en relevant l'omission du législatif et rétablir une sorte d'équilibre par une lecture implicite visant à inclure ce cas de déplafonnement.

Cependant, dans ce dernier cas on sait que la Cour de cassation se montre peu propice à rectifier les erreurs d'une loi qui reste de la compétence du législateur.

Décidemment, la loi du 18 juin 2014, qui a amené tant de critiques tant sur ses erreurs de plûmes que sur sa piètre qualité juridique n'a pas fini d'alimenter de nombreux commentaires.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés