



# Stipulation expresse insérée au contrat de bail faisant échec à la règle du plafonnement

publié le **29/05/2013**, vu **1303 fois**, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

**Les modifications conventionnelles intervenues au cours du bail expiré s'analysaient en des modifications, qu'elle a souverainement qualifiées de notables, de la destination des lieux et des obligations respectives des parties, en a déduit à bon droit qu'à elles seules ces modifications justifiaient que le loyer soit fixé hors plafonnement.**

L'arrêt de la Cour de cassation du [14 novembre 2012](#) traite du jeu d'une stipulation expresse insérée au contrat de bail. En l'espèce, le 23 décembre 2005, les propriétaires de locaux à usage commercial concluent un contrat de bail qui inclue une stipulation expresse selon laquelle en cas d'extension d'activité commerciale, le loyer sera augmenté. Entretemps, les preneurs développent une activité de téléphonie au sein du local. A l'issue du bail, les propriétaires délivrent aux preneurs un congé accompagné d'une offre de renouvellement, moyennant un certain loyer. Toutefois, les parties ne s'accordent pas sur le prix du bail renouvelé et saisissent les juges du fond. La cour d'appel écarte la demande des preneurs qui se prévalent de la règle du plafonnement et d'une fixation du loyer à une certaine somme. La Cour de cassation rejette le pourvoi formé par les preneurs en s'appuyant sur l'avenant du 16 décembre 2002 lequel « avait autorisé une activité, non incluse dans celles initialement prévues au bail, de vente de tous produits de téléphonie et avait stipulé une augmentation du loyer en contrepartie de cette extension d'activité », la cour d'appel, qui a pu retenir que ces modifications conventionnelles intervenues au cours du bail expiré s'analysaient en des modifications, qu'elle a souverainement qualifiées de notables, de la destination des lieux et des obligations respectives des parties, en a déduit à bon droit qu'à elles seules ces modifications justifiaient que le loyer soit fixé hors plafonnement.