Image not found or type unknown

Le bail commercial et la révision triennale.

publié le **14/11/2016**, vu **10615 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le bail commercial classique, aussi appelé bail 3/6/9, respecte un rythme triennal où le locataire ne peut donner congé qu'au bout de 3, 6 ou 9 ans et présente comme principale caractéristique de conférer au locataire le droit au renouvellement de son bail ou, à défaut, le droit au versement d'une indemnité d'éviction. Or, il est possible de déroger au statut protecteur des baux commerciaux en ayant recours à la conclusion d'un bail commercial dérogatoire au droit commun, mais cela ne fera pas l'objet de l'article.

Le bail commercial et la révision triennale.

Le bail commercial classique, aussi appelé bail 3/6/9, respecte un rythme triennal où le locataire ne peut donner congé qu'au bout de 3, 6 ou 9 ans et présente comme principale caractéristique de conférer au locataire le droit au renouvellement de son bail ou, à défaut, le droit au versement d'une indemnité d'éviction.

Or, il est possible de déroger au statut protecteur des baux commerciaux en ayant recours à la conclusion d'un bail commercial dérogatoire au droit commun, mais cela ne fera pas l'objet de l'article.

1. **Nullité des clauses contraires à l'article L. 145-38 du Code de commerce**

- **Principe**

Les règles de la révision triennale sont d'ordre public, ainsi que cela résulte ***de l'article L.145-15 du Code de commerce*** qui vise expressément ***les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce***. Toute clause qui aurait pour objet ou pour effet de faire échec, directement ou indirectement, à la révision triennale est donc à éviter lors de la rédaction d'un bail soumis au statut **(*T. civ. Bordeaux, 31 oct. 1957 : JCP G 1958).***

En revanche, si le bail n'est pas soumis au statut, les parties demeurent libres de prévoir une révision triennale en aménageant son application ***(Cass. 3e civ., 11 juin 1986 : Bull. civ. 1986***).

La clause "loyer" du bail commercial pose, en des termes clairs et dénués de toute équivoque, à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti, que le preneur renonce, pendant toute la durée du présent bail, à faire fixer judiciairement le loyer à une somme inférieure au loyer contractuel défini ci-dessus (27 440 euros hors taxes par an). La clause concerne les demandes du preneur en fixation judiciaire du loyer pendant la durée du "présent bail", c'est-à-dire les demandes de révision du loyer, et ne distingue pas selon que la demande de révision serait fondée sur ***l'article L. 145-38 du Code de commerce*** ou sur l'***article L. 145-39 du Code de commerce,*** visant les demandes tendant à faire fixer judiciairement le loyer du bail révisé, quel qu'en soit le fondement.

Elle tend à garantir au bailleur, avec le consentement exprès du preneur, un loyer minimum intangible pendant toute la durée du bail. La société locataire est mal fondée à exciper des

dispositions de ***l'article L. 145-15 du Code de commerce.***

En effet, la clause stipulant la renonciation du preneur à faire fixer judiciairement le loyer à une somme inférieure au loyer contractuel ne fait pas échec aux dispositions de l'***article L. 145-39 du Code de commerce*** puisqu'elle permet au preneur, dès lors que sont remplies les conditions de la demande de révision, d'obtenir une fixation à la baisse du loyer du bail révisé mais dans la limite du loyer plancher convenu *(**CA Paris, pôle 5, ch. 3, 20 janv. 2016 : JurisData n° 2016-000886**).*

La clause stipulant la renonciation du preneur à faire fixer judiciairement le loyer à une somme inférieure au loyer contractuel ne fait pas échec aux dispositions de ***l'article L. 145-39*** puisqu'elle permet au preneur, dès lors que sont remplies les conditions de la demande de révision, d'obtenir une fixation à la baisse du loyer du bail révisé mais dans la limite du loyer plancher convenu ***(CA Paris, pôle 5, 3e ch., 20 janv. 2016, n° 13/23331).***

La sanction d'une clause contraire aux ***articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce*** est la nullité *(**Cass. com., 20 mai 1963 : Bull. civ. 1963, III, n° 234**)*. Ainsi la clause ne saurait être réputée non écrite.

II.Prescription de l'action en nullité

- **Prescription biennale**

L'action en nullité de toute clause contrevenant aux dispositions d'ordre public de ***l'article L.145-38 du Code de commerce*** se prescrit par deux ans à compter de la signature du bail, en vertu des dispositions de l'***article L.145-60 du Code de commerce***.

Ainsi, si dans les deux ans de la signature du bail, le preneur n'a pris aucune initiative pour demander la nullité de la clause, sa demande sera par la suite déclarée irrecevable.

- **Exception de nullité**

Toutefois ; la prescription de l'action en nullité n'interdit pas d'opposer la nullité de la clause par voie d'exception, en défense à une action principale.

Cela suppose que le locataire, qui a laissé passer le délai de deux ans, ait la qualité de défendeur à la procédure, ce qui n'est pas le cas lorsque le preneur assigne en opposition à un commandement le mettant en demeure de régler certaines sommes en vertu d'une clause nulle *(**Cass. 3e civ., 3 févr. 2010, n° 08-21.333**)*.

III.Renonciation à la révision légale

L'article L. 145-15 du Code de commerce confère à certaines dispositions un caractère d'ordre public. Toutefois, doctrine et jurisprudence s'accordent pour qualifier cet ordre public d'ordre public de protection.

À l'inverse de l'ordre public de direction, il est possible de renoncer à un ordre public de protection lorsque le droit auquel on renonce a été acquis *(**Cass. 3e civ., 6 nov. 1991, n° 90-15.605 : JurisData n° 1991-004086**)*.

Le droit à révision ne prend pas naissance lors de la conclusion du bail. Il n'y a donc pas de droit acquis le jour de la signature du bail ce qui justifie que toutes les clauses insérées dans le bail initial qui auraient pour effet de faire échec à la révision triennale soient nulles et de nul effet *(**Cass. com., 20 mai 1963 : Bull. civ. 1963, III, n° 234**)*.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il convient toutefois de signaler un arrêt de la cour d'appel de Colmar qui a déclaré valable la clause insérée dans un bail prévoyant que le preneur renonçait à demander une diminution de loyer pour quelque motif et sur quelque fondement que ce soit dès lors qu'il existait une contrepartie réelle dans la mesure où le bailleur avait réglé une indemnité d'éviction au locataire précédent et n'avait pas demandé le règlement d'un pas-de-porte ***(CA Colmar, 4 juill. 2012, n° 11/02844 : JurisData n° 2012-019319)*.**

Les parties acquièrent le droit au statut dès que le bail est signé, c'est-à-dire le lendemain même de la signature du bail, et peuvent valablement y renoncer, si la renonciation est postérieure à la signature du bail, ou modifier certaines règles à condition que cette renonciation soit expresse *(* ***Cass. 3e civ., 4 mai 2006, n° 05-10.555)*.**

On peut néanmoins s'interroger sur la naissance du droit à révision triennale, soit au lendemain de la signature du bail, soit à l'occasion de la première demande triennale. ***Dans un arrêt du 31 octobre 2012 (CA Paris, 31 oct. 2012, n° 11/01173 : JurisData n° 2012-024540),*** la cour d'appel de Paris a fait observer que le droit au bénéfice des dispositions de l'***article L. 145-38 du Code de commerce*** naît à l'occasion de la première révision triennale.

En revanche, les parties peuvent renoncer aux règles légales et modifier conventionnellement le montant du loyer à tout moment au cours du bail ***(Cass. 3e civ., 10 déc. 2002 : JurisData n° 2002-018623)*.** De la même manière, les parties peuvent renoncer aux règles de forme et de fond concernant la révision. Ainsi, le loyer pourra être révisé alors même que le délai de trois ans n'est pas encore écoulé ***(CA Nancy, 31 mai 1979)***.

L'accord des parties doit cependant être non équivoque : il sera exprès s'il découle d'un acte tel qu'un avenant ou tacite s'il résulte du règlement spontané du locataire pendant un certain temps ***(Cass. 3e civ., 6 nov. 1991 : JurisData n° 1991-005086)*.**

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés