



Le juge peut fixer le minimum garanti d'un loyer commercial variable

Commentaire d'arrêt publié le 26/02/2019, vu 836 fois, Auteur : [Méryl PORTAL](#)

Le juge peut-il évaluer la valeur locative lors du renouvellement du loyer en matière de bail commercial ? Dans quelles conditions peut-il agir ?

Il est possible pour le juge d'évaluer et fixer la valeur locative d'un bail commercial lorsqu'il est prévu un loyer variable assorti d'un montant minimum équivalent à la valeur locative. Cette demande peut être faite par le juge lors du renouvellement du bail. (Cass. 3e civ. 29-11-2018 n° 17-27.798)

En l'espèce, un bail commercial prévoyait un loyer annuel calculé en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaire du locataire. Ce pourcentage était lui-même assorti d'un montant minimum qui devait être fixé à la valeur locative, lors de chacun des renouvellements successifs du bail. Cela avait été convenu dans un contrat afin d'y soumettre la procédure et les modalités aux dispositions du Code de commerce ainsi que pour attribuer compétence au juge des loyers commerciaux.

La Cour d'appel de Versailles a rejeté la demande du propriétaire en fixation de la valeur locative au jour du renouvellement du bail et annulé la clause relative au loyer. Les juges de la Cour d'appel expliquent que cette clause réintroduit la procédure statutaire de fixation du loyer pour une partie seulement au contrat.

De plus, ils ajoutent que bien que les parties peuvent définir les règles de fixation du loyer de renouvellement, elles ne peuvent pas attribuer au juge une compétence qu'il ne tire que de la loi.

Enfin, la Cour d'appel considère que la clause litigieuse confiait au juge la possibilité de fixer le plancher du loyer à la valeur locative, alors que celle-ci ne pourrait, selon l'article L 145-33 du Code de commerce, s'envisager que comme étant un plafond de loyer.

La Cour de cassation a alors rappelé un principe déjà posé au sujet d'un loyer « binaire » (c'est-à-dire un loyer composé d'un montant fixe minimum auquel s'ajoute un loyer calculé sur la base du chiffre d'affaires du locataire). **La clause prévoyant que le loyer est calculé sur la base du chiffre d'affaires du locataire, sans pouvoir être inférieur à un minimum équivalent à la valeur locative, n'interdit pas, lorsque le contrat le prévoit, de recourir au juge des loyers commerciaux pour évaluer, lors du renouvellement, la valeur locative déterminant le minimum garanti.**

En effet, les parties sont libres de fixer le loyer du bail renouvelé selon les modalités qu'elles déterminent et de prévoir la possibilité de recourir au juge des loyers commerciaux pour fixer, lors du renouvellement, le minimum garanti à la valeur locative ***(et ce selon deux arrêts de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 3 novembre 2016 n°15-16.826 et n°15-16.827)***.

Par ailleurs, le juge doit déterminer le loyer fixe minimal en suivant les critères de l'article L 145-33 du Code de commerce, c'est-à-dire en tenant compte, notamment, de l'obligation contractuelle de verser, en plus du minimum garanti, une part variable et en appréciant l'abattement qui en résulte.

Pour plus d'informations vous pouvez contacter Me Méryl PORTAL, avocate au Barreau de Paris, au 06.12.67.92.90.