



Clause d'échelle mobile et renouvellement du bail

Commentaire article publié le **29/03/2017**, vu **1736 fois**, Auteur : [Olivier Tabone](#)

La Cour de cassation décide que le loyer à prendre en considération pour apprécier la variation d'un quart permettant d'exercer l'action en révision de l'article L.145-39 du Code de commerce est le loyer initial du bail en cours à la date de la demande de révision.

Arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 15 décembre 2016, n° 15-23.069 FS-PB

Selon l'article L.145-39 du Code de commerce, lorsqu'un bail commercial est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que le loyer se trouve augmenté ou diminué, par le jeu de cette clause, de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Les litiges se sont multipliés entre les bailleurs et les locataires sur la notion de « prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire » pour soutenir ou contester une demande de révision du loyer.

En l'espèce, une société locataire titulaire d'un bail commercial a formé une demande de renouvellement en décembre 2009 que la bailleuse a laissé sans réponse.

En juillet 2010, le locataire a fait valoir que par le jeu de la clause d'échelle mobile figurant au bail venu à expiration, le loyer avait augmenté de plus d'un quart par rapport au prix du loyer fixé au bail initial et en a sollicité la révision sur le fondement de l'article L145-39.

Le problème était donc de savoir si la distorsion du loyer devait s'analyser par comparaison avec le prix du loyer fixé au bail initial ou avec le prix du loyer renouvelé qui n'avait pas donné lieu à un accord entre les parties.

La Cour de cassation décide que le loyer à prendre en considération pour apprécier la variation d'un quart permettant d'exercer l'action en révision de l'article L.145-39 du Code de commerce est le loyer initial du bail en cours à la date de la demande de révision. Ce loyer correspond à celui du bail renouvelé puisque le renouvellement du bail constitue un nouveau bail.

La circonstance que le nouveau loyer soit égal au montant du loyer en cours sous le précédent bail (en tenant en compte de l'effet des indexations successives appliquées sous l'empire de l'ancien contrat), est sans incidence.

Olivier Tabone