

La prise d'effet du bail renouvelé détermine la date de fixation du loyer

publié le 23/10/2016, vu 2637 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

La Cour de cassation affirme qu'en présence d'une date d'exigibilité du loyer différente de la date du nouveau bail renouvelé, seule la date du nouveau bail est à prendre en compte pour l'application des indices permettant de déterminer le loyer du bail renouvelé.

La Cour de cassation affirme qu'en présence d'une date d'exigibilité du loyer différente de la date du nouveau bail renouvelé, seule la date du nouveau bail est à prendre en compte pour l'application des indices permettant de déterminer le loyer du bail renouvelé.

Par conséquent, il importe peu que le bailleur ait pris du retard dans la proposition du nouveau loyer, car seule la date du nouveau bail doit être retenue selon la Haute juridiction.

Cass, Civile 3^e, 8 septembre 2016, n° 15-17485

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 3 mars 2015), que la société Bécon tabac, locataire de locaux à usage commercial appartenant à la SCI Daitouch, a sollicité le renouvellement de son bail ; que, les parties n'étant pas parvenues à un accord sur le prix du bail renouvelé, le juge des loyers commerciaux a été saisi ; qu'un arrêt du 5 février 2013 a dit que le bail s'était renouvelé à compter du 1er avril 2007, moyennant un loyer dé plafonné applicable à compter du 23 juin 2008 ; qu'en cours d'instance, la SCI Daitouch a demandé la révision triennale du loyer ;

Attendu que la société Bécon tabac fait grief à l'arrêt de fixer le prix du loyer révisé à compter du 1er avril 2007 et non à compter du 23 juin 2008, alors, selon, le moyen :

1°/ que la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer ; que seul doit être pris en compte l'indice connu à la date où la dernière fixation judiciaire a pris effet ; qu'en considérant en l'espèce que devait être retenu, comme indice diviseur, l'indice du deuxième trimestre 2007 par cela seul que le bail avait été renouvelé au 1er avril 2007, peu important que le loyer de renouvellement n'ait été exigible qu'à compter du 23 juin 2008, et que la dernière fixation judiciaire n'ait ainsi eu lieu qu'à cette date, la cour d'appel a violé l'article L. 145-38 du code de commerce ;

2°/ que la société Bécon tabac faisait valoir qu'en vertu de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment d'un bail commercial, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision et qu'ainsi, il était impossible, sauf à méconnaître ce principe impératif, de prendre en considération le dernier indice connu à la date du renouvellement du bail si celle-ci était antérieure à la date de dernière fixation judiciaire du loyer et si cela conduisait à prendre en compte une période de variation de l'indice supérieure à la durée séparant chaque révision ; qu'en omettant de répondre à ce moyen déterminant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que la période de variation de l'indice, pour la fixation du loyer du bail renouvelé, ne peut être supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision ; qu'en retenant les indices du deuxième trimestre 2007 et du quatrième trimestre 2010, soit une période de variation supérieure à la période qui s'était écoulée depuis la précédente révision judiciaire fixée le 23 juin 2008, la cour d'appel a violé les articles L. 112-1 du code monétaire et financier et L. 145-38 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le point de départ du délai de trois ans prévu par l'article L. 145-38 du code de commerce se situe à la date de renouvellement du bail et que, si la date d'exigibilité du loyer renouvelé avait été reportée au 23 juin 2008, en raison du retard apporté par le bailleur à proposer un nouveau loyer, cette circonstance était sans incidence sur la date de prise d'effet du nouveau bail fixée au 1er avril 2007, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, sans être tenue de répondre à un moyen inopérant fondé sur l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, inapplicable à la révision triennale légale, que l'indice à retenir pour le calcul du loyer révisé était celui du deuxième trimestre 2007 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Copyright © 2020 Légavox.fr - Tous droits réservés

REJETTE le pourvoi :

