

Clause d'échelle mobile : avenant et variation de plus du quart

dimanche 27 mars 2016, par Gabriel Neu-Janicki

La dernière modification par avenant ayant précédé la demande de révision légale doit être considérée comme le prix précédemment fixé conventionnellement au sens de l'article L. 145-39 du code de commerce.

Aux termes de l'article L. 145-39 du code de commerce, la demande de révision du loyer d'un bail commercial assorti d'une clause d'échelle mobile est possible dès lors que, par le jeu de cette clause, le loyer subit (à la hausse ou à la baisse) une variation de plus de 25 % par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

L'appréciation de la notion de « prix précédemment fixé contractuellement » est parfois délicate.

Il a ainsi déjà été jugé que, pour le calcul de la variation de plus du quart, ni le montant de la taxe foncière que doit rembourser le locataire au propriétaire au titre d'un transfert conventionnel des charges, ni l'indemnité d'entrée, distincte d'un supplément de loyer, ne doivent être pris en considération (Civ. 3e, 3 mai 2012, n° 11-13448).

Plus délicate encore est la question de la détermination du terme de comparaison lorsque, comme au cas particulier, les parties ont, en cours du bail commercial, conclu des avenants prévoyant une augmentation de l'assiette du bail commercial et, corrélativement, une hausse de loyer.

En l'espèce, l'assiette de locaux commerciaux donnés à bail commercial le 22 janvier 2004 a été étendue, en y ajoutant d'autres locaux, par cinq avenants successifs des 5 septembre 2004, 22 avril 2005, 15 mars 2006, 14 août 2006, 1er août 2011 et à effet du 15 janvier 2013.

Le 14 mai 2013, la locataire a demandé la révision du loyer en application de l'article L. 145-39 du Code de commerce.

Les parties au bail commercial avaient convenu, à chaque signature des avenants successifs, d'une extension de l'assiette du bail et d'un nouveau loyer, en considération notamment de cette extension, et que les modifications apportées par les avenants impliquaient autant de modifications conventionnelles du loyer, de sorte que la dernière modification par avenant ayant précédé la demande de révision légale devait être considérée comme le prix précédemment fixé conventionnellement au sens de l'article L. 145-39 du Code de commerce.

Ainsi, la cour d'appel, qui a constaté que la variation entre le loyer en vigueur à la date de la demande de révision et le loyer précédemment fixé conventionnellement n'atteignait pas 25 %, en a exactement déduit que la demande de la société locataire était irrecevable.

Cour de cassation, 3ème Chambre civile, 17 mars 2016 n°14-26009