

Point de départ du délai de trois ans pour la révision du loyer

dimanche 18 septembre 2016, par Gabriel Neu-Janicki

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.

En l'espèce, dans cette décision qui aura l'honneur de la publication au Bulletin, la société Bécon tabac, locataire de locaux à usage commercial appartenant à la SCI Daitouch, a sollicité le renouvellement de son bail.

Faute d'accord sur le prix du bail renouvelé, le juge des loyers commerciaux a été saisi.

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.

En cours d'instance, la SCI Daitouch a demandé la révision triennale du loyer. 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.

La Cour de cassation rejette le pourvoi.

Elle rappelle 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.

Elle juge ainsi 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.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 8 septembre 2016 n°15-17485