

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

dimanche 16 octobre 2016, par Gabriel Neu-Janicki

Le point de départ du délai de trois ans prévu à l'article L. 145-38 du Code de commerce se situe à la date de renouvellement du bail même si la date d'exigibilité du loyer est reportée en raison du retard apporté par le bailleur à proposer un nouveau loyer.

L'article L. 145-38 du Code de commerce prévoit que *"La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé."*

Pour mémoire, la Cour de cassation a jugé que le délai de trois ans au moins devait se calculer conformément aux règles de l'article 641 du Code de procédure civile applicable aux délais de procédure, c'est-à-dire que le délai prend fin le jour de la dernière année qui porte le même quantième que le jour où ce délai a commencé à courir (Cass. 3e civ., 23 févr. 1994).

En pratique, il faut donc respecter un délai de trois ans et un jour avant de pouvoir notifier une demande de révision.

Pour la première demande de révision après la conclusion du bail d'origine, le point de départ de ce délai est la date portée au bail pour l'entrée en jouissance du locataire même si elle est différente de la date de signature du bail ou de la date d'occupation effective, qu'elle soit d'ailleurs antérieure ou postérieure à celle mentionnée dans le bail.

Pour la première révision triennale après un renouvellement, ce délai court après le point de départ du bail renouvelé.

Dans cette dernière hypothèse, le point de départ demeure la date d'effet du renouvellement de bail, même si le loyer a été fixé ultérieurement en raison d'une procédure judiciaire.

Si le bailleur s'aperçoit en cours de procédure que le loyer, qu'il avait offert, était inférieur à la valeur locative, il peut toujours modifier à la hausse ses prétentions. Dans ce cas, l'article L. 145-11 du Code de commerce prévoit que le nouveau loyer ne sera alors dû qu'à compter de la demande qui en sera faite ultérieurement.

Il en est de même lorsque le bailleur n'a proposé aucun prix ni dans son congé, ni dans la réponse à la demande de renouvellement.

En l'espèce, le loyer du bail renouvelé avait pris effet postérieurement à la date du renouvellement.

Le bailleur avait notifié une demande de révision en cours d'instance et le preneur avait contesté cette demande de révision au motif que l'alinéa 3 de l'article L. 145-38 du Code de commerce prévoyait que le plafonnement devait se calculer en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, indice applicable à la date des faits, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et rappelle que le point de départ du délai de trois ans prévu à l'article L. 145-38 du Code de commerce se situe à la date de renouvellement du bail même si la date d'exigibilité du loyer est reportée en raison du retard apporté par le bailleur à proposer un nouveau loyer.

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