

Loyer de comparaison en présence d'un avenant et l'article L 145-39 du Code de Commerce

samedi 7 janvier 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Si les articles L. 145-39 et R. 145-22 du code de commerce permettent aux signataires d'un bail commercial comportant une clause d'échelle mobile d'obtenir la fixation du loyer révisé à la valeur locative, ce n'est qu'à la condition que le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Dans cette affaire, la difficulté avait trait à la détermination des termes de comparaison permettant d'établir l'existence de la distorsion visée à l'article L. 145-39 du Code de Commerce soit le loyer payé par le locataire lors de sa demande.

En l'espèce, à la suite d'une modification de la surface totale des lieux loués, les parties ont signé, le 19 mars 2007, un avenant au bail commercial mentionnant un loyer principal annuel hors taxes, hors charges et hors indexation de 8 141 844 euros à compter du 1er janvier 2007.

Comme on le sait alors, le loyer prévu à l'avenant devient le nouveau loyer fixé contractuellement et le loyer de référence pour demander l'application de l'article L 145-39 du Code de Commerce.

Se prévalant d'une augmentation de loyer de plus du quart par le jeu de la clause d'échelle mobile, la société locataire a pourtant, le 18 décembre 2009, sollicité sa révision.

Pour vérifier les conditions d'application de l'article L. 145-39 du Code de commerce, la cour d'appel devait comparer au prix précédemment fixé par l'accord des parties, hors indexation, au 1er janvier 2007, le loyer obtenu par le jeu de la clause d'indexation.

Or, sur la période du 1er janvier 2007 au 19 décembre 2009, l'indexation avait joué deux fois, les 1er janvier 2008 et 1er janvier 2009, entraînant une augmentation du loyer de 14,34 % et non de 25 %.

Le locataire est débouté par la Cour de Cassation, qui estime que la cour d'appel a retenu à bon droit que les conditions de l'article L. 145-39 du code de commerce n'étaient pas réunies.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 15 décembre 2016, 15-27148