

Point de départ des intérêts moratoires du loyer du bail renouvelé

dimanche 27 mai 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Les intérêts dus sur la différence entre le loyer du bail renouvelé et le prix payé depuis le renouvellement courent, en l'absence de convention contraire, à compter de la délivrance de l'assignation en fixation du prix.

Lorsque le bailleur délivre congé avec offre de renouvellement, le montant du loyer est fixé par le juge à défaut d'accord entre les parties

Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de payer les loyers au prix ancien ou au prix fixé à titre provisionnel.

Le nouveau loyer étant rétroactivement dû, le bailleur est créancier du différentiel entre l'ancien et le nouveau loyer, et pourra solliciter des intérêts moratoires sur cette somme.

La question du point de départ des intérêts moratoires a été discutée.

En l'espèce, le bailleur avait délivré un congé avec offre de renouvellement puis avait assigné le locataire en fixation du loyer déplaçonné à une certaine somme avec intérêt au taux légal à compter de chaque échéance et au plus tard à compter de l'assignation.

La cour d'appel a rejeté la demande du bailleur au titre des intérêts et de la capitalisation en se fondant sur la clause d'échelle mobile stipulée dans le contrat.

Elle estimait que cette clause permet la variation automatique du loyer de nature à éviter que se crée un différentiel de loyer tel qu'il résulte de la présente fixation par rapport au loyer fixé au bail expiré.

L'arrêt est censuré au visa de l'article 1155 du code civil (désormais l'article 1343-2 du code civil).

La cour d'appel a confondu deux mécanismes dont les objets sont distincts :

- celui de la clause d'échelle mobile qui permet d'ajuster automatiquement le loyer en fonction d'un indice ,
- et celui des intérêts moratoires qui viennent compenser le préjudice résultant du retard dans l'exécution d'une obligation, à savoir le paiement du loyer.

Le jeu de la clause d'indexation permet de faire évoluer les loyers en tenant compte d'indicateurs économiques, mais il ne compense pas les dommages résultant du paiement tardif du montant des loyers renouvelés.

Ainsi, reprenant un principe ancien qu'elle semblait avoir abandonné, la Cour de cassation a posé le principe selon lequel les intérêts dus sur la différence entre le nouveau loyer renouvelé et le loyer provisionnel courent à compter de la délivrance de l'assignation introductive d'instance en fixation du prix lorsque le bailleur est à l'origine de la procédure et, à compter de la notification du premier mémoire en défense lorsque c'est le preneur qui a saisi le juge (Civ. 3e, 3 oct. 2012, n° 11-17177).

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 avril 2018 n°16-26514