

Le loyer binaire et le rôle du juge

lundi 3 septembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

La Cour d'appel de Lyon statuant sur renvoi [des arrêts de la Cour de Cassation du 3 novembre 2016](#) concernant la fixation par le juge du loyer à la valeur locative en matière de loyer binaire, a considéré que lorsque les parties prévoient le recours au juge en cas de désaccord sur le montant du loyer de renouvellement, elles usent du droit d'accès au juge qui ne peut leur être refusé, lequel juge doit se prononcer au regard des critères de l'article L. 145-33 du code de commerce.

Par cette décision, la Cour d'appel de Lyon s'inscrit dans les voies tracées par la Cour de cassation, poursuivant ainsi le processus qui combine la convention des parties et les règles statutaires.

En effet, premièrement, la Cour de Lyon énonce expressément que, lorsque les parties prévoient, dans la clause de loyer binaire, le recours au juge en cas de désaccord sur le montant du loyer de renouvellement, « *elles ne font qu'user du droit d'accès au juge qui ne peut leur être refusé* », et que le juge ne tient pas, dans ce cas, « *ses pouvoirs du contrat, mais toujours de la loi* ».

Deuxièmement, la cour de Lyon confirme que le juge doit statuer en prenant en compte les critères de valeur locative fixés par l'article L 145-33 du code de commerce et qu'au titre de ces critères figurent les obligations respectives des parties, au nombre desquelles il y a lieu d'intégrer la part variable du loyer prise en compte par la notion d'abattement.

C'est donc a priori sur les modalités de calcul de cet abattement que se jouera la suite de ces dossiers. A ce titre, [le juge des loyers commerciaux de Créteil a lancé l'estimation des abattement en appliquant un abattement de 5% \(à voir en cliquant ici\)](#).

Cour d'appel de Lyon, 3e ch. A, 28 juin 2018, n° 16/09607