

## Date d'application de répartition et de régularisation des charges au bail commercial

dimanche 20 juin 2021, par Gabriel Neu-Janicki

La présente décision rappelle, d'une part, qu'une clause de recherche d'une solution amiable n'est pas un préalable obligatoire à la saisine du juge selon les stipulations contractuelles, et d'autre part, que les dispositions relatives à la répartition et la régularisation des charges des articles L 145-40-2, R 145-35 à R 145-37 du Code de Commerce s'appliquent seulement aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014.

C'est ce dernier point qui nous intéresse principalement.

Pour mémoire, l'article L 145-12 alinéa 3 du Code de Commerce :

*"Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa prolongation, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande. "*

Aucune condition sur la date à laquelle le loyer est fixé entre les parties ne permet de modifier la date de renouvellement du bail à moins d'un accord amiable des parties.

De plus, selon l'article 8, alinéa 2, du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, les dispositions des articles R. 145-35 à R. 145-37 du code de commerce, dans leur rédaction résultant de l'article 6 du décret précité, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret, soit le 5 novembre 2014.

En l'espèce, le 12 juillet 2000, la SCI X, propriétaire d'un local situé dans un centre commercial donné à bail à la société Z, lui a signifié un congé avec offre de renouvellement à effet du 1er avril 2014.

La société Z a accepté le principe du renouvellement du bail, mais a contesté le montant du loyer proposé.

La bailleuse a assigné la locataire en fixation judiciaire du loyer minimum garanti.

La société Z souhaitait voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 au motif que le bail commercial ne pouvait être tenu pour renouvelé qu'à la date où le loyer aurait été fixé et non à la date pour laquelle un congé avec offre de renouvellement à effet du 1er avril 2014 a été délivré.

Tant la cour d'appel que la cour de cassation ont rejeté ce raisonnement.

En effet, le bail commercial est renouvelé par principe à la date d'effet du bail renouvelé et non à la date à laquelle le loyer est fixé judiciairement.

En conséquence, la Cour de Cassation considère que le contrat de bail ayant été renouvelé à compter du 1er avril 2014, alors la demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à l'article L. 145-40-2 du code de commerce doit être rejetée.

***Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 17 juin 2021 n°20-12.844***