

## Commentaire Péchenard & associés

Département Entreprise

Avril 2013

### *Le loyer à palier ne constitue pas un nouveau motif de déplaçonnement*

La 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation vient de prononcer un [arrêt](#) appelé à une large diffusion dans une affaire où le locataire, *La Maison de la Truffe*, demanderesse au renouvellement de son bail, se voyait opposer par ses bailleurs que la fixation d'un loyer progressif par paliers lors du précédent bail l'empêchait de se prévaloir de son droit à plafonnement.

Les bailleurs avaient été suivis dans ce raisonnement par la Cour d'Appel de Paris qui avait considéré que la fixation d'un loyer par paliers excluait celle d'un loyer de base et mettait à mal le mécanisme du plafonnement.

La 3ème Chambre Civile a tranché en considérant que le plafonnement s'appliquait et que le loyer de référence était le « loyer initial acquitté par le preneur lors de la prise d'effet du bail à renouveler, nonobstant la fixation dans le bail expiré d'un loyer progressif par paliers ».

Il en résulte très clairement que la fixation d'un loyer à paliers n'entraîne pas, par elle-même, la perte du droit à plafonnement.

Cela est conforme à une lecture stricte des conditions de l'article L.145-34 du Code du Commerce, qui prévoit, limitativement, les quatre cas dans lesquels le loyer peut être déplaçonné à l'occasion d'un renouvellement.

La solution est cependant plus étonnante concernant le loyer de référence.

En retenant le « loyer initial acquitté » par le preneur, la 3ème Chambre Civile semble clairement indiquer que quelle que soit la rédaction de la clause relative au loyer, c'est la somme qui sera réellement payée par le locataire au titre du premier loyer qui devra être prise en considération.

La pratique des bailleurs, dite de la franchise, consistant à fixer un loyer de référence diminué sur les premières années de la vie du contrat suite à une négociation de gré à gré avec le preneur est donc mise à mal, puisque la Cour de Cassation affirme que seul le loyer effectivement payé doit servir de point de comparaison pour déterminer le loyer plafonné.



Par **Nicolas SIDIER** et **Aurélie POULIGUEN-MANDRIN**, avocats au cabinet Péchenard & Associés

#### **A propos de Péchenard & associés :**

*Créé il y a plus de 50 ans par Christian Péchenard, le cabinet d'avocats Péchenard & associés s'est développé autour de quatre départements : communication, entreprise, social, famille & patrimoine. Certifié ISO 9002 depuis 1994 et ISO 9001 depuis 2003, Péchenard & associés compte désormais 6 associés entourés de 16 collaborateurs.*

[Pechenard.com](http://Pechenard.com)  
[twitter.com/pechenard](https://twitter.com/pechenard)

Sur ce point, il y a sans doute une contradiction avec une jurisprudence de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation (3ème Civ, 17 mai 2006) qui considère textuellement que le loyer de référence n'est pas le loyer effectivement acquitté par le locataire.

Certes il résulte encore des dispositions de l'article R.145-8 du Code de Commerce que la valeur locative implique de prendre en compte les modalités de détermination du premier loyer, la 3ème Chambre Civile n'ayant pas été appelée à se prononcer sur cet aspect, on ne peut à ce jour qu'inciter les bailleurs qui consentiraient des loyers à paliers ou à franchise à motiver dans leurs actes la raison pour laquelle ce système est retenu.

A défaut, le renouvellement risque de révéler de très mauvaises surprises...

***Par Nicolas SIDIER et Aurélie POULIGUEN-MANDRIN, avocats au cabinet Péchenard & Associés***

**Contact Presse:**

---

**Agence FARGO**

Yaëlle Besnainou – Tél. : 01.44.82.95.47 – Mail. : [ybesnainou@agencefargo.com](mailto:ybesnainou@agencefargo.com)