

Révision du loyer commercial (article L. 145-39 du Code de commerce) : « un vrai faux ami »



Aurélie Pouliguen-Mandrin et Nicolas Sidier, 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.

Le mécanisme de l'article L.145-39 du Code de commerce permet une fixation du loyer commercial révisé à la valeur locative lorsqu'il s'est trouvé par le jeu d'une clause d'indexation augmenté de plus de 25% par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Le Code de commerce reprenant strictement les conditions fixées par le décret du 30 septembre 1953, prévoit **quatre conditions limitatives** permettant d'échapper au plafonnement du loyer commercial à l'occasion de son renouvellement, qui constitue l'une des pierres angulaires de notre réglementation si spécifique.

Le locataire perd ainsi le droit au plafonnement de son loyer à l'occasion d'un renouvellement, si sont modifiés de façon notable :

- les caractéristiques du local considéré,
- la destination des lieux,
- les obligations respectives des parties,
- les facteurs locaux de commercialité.

Un cinquième motif existe bien entendu s'il s'est écoulé plus de douze ans entre le point de départ du bail et sa date de renouvellement.

Des praticiens astucieux ont eu l'idée de rechercher dans le mécanisme de la révision légale un 6^{ème} motif de déplafonnement, en demandant si le loyer fixé à la valeur locative sur le fondement de ces dispositions pouvait servir de référence à la détermination du loyer renouvelé suivant.

La Cour d'appel de Paris (Pôle 5 – Chambre 3 ; 15 février 2012) vient de mettre à néant les espoirs d'un bailleur. Du moins pour le moment...

Le cas était le suivant :

Le bailleur avait répondu à une demande de renouvellement notifiée au seuil des douze années du bail, par une demande de révision sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de commerce. Les parties ne s'étant accordées sur aucune des procédures, en dehors des dates d'effet de la révision et du renouvellement, le Juge des loyers commerciaux du Tribunal de Grande Instance de Paris avait été saisi.

Le bailleur soutenait que la fixation du loyer révisé à la valeur locative, constituait une modification notable des obligations respectives des parties permettant ainsi d'ouvrir droit au déplafonnement, en vertu de l'article R.145-8 du Code de commerce.

Le Juge des loyers n'a pas suivi cette argumentation considérant que le réajustement du loyer en cours de bail relevait de la mise en œuvre d'une disposition légale et ne constituait ni une modification conventionnelle ni une modification intervenue en application des stipulations du bail initial.

Le Juge a considéré que « *cette modification ressort d'une disposition légale et n'a donc pas été opérée de façon amiable, de sorte qu'il ne peut être considéré en l'espèce qu'une modification notable des obligations des parties soit intervenue* »¹.

En application de cette décision, le montant fixé à la valeur locative en cours de bail ne peut être pris en compte pour le calcul du loyer renouvelé, et cette fixation ne peut constituer un motif de déplafonnement.

Les conséquences pratiques de ce jugement sont que le bailleur ne pourra bénéficier d'un loyer porté à la valeur locative que pendant la durée résiduelle du bail. En l'espèce celle-ci était quasi-nulle...

Déçu, le bailleur a interjeté appel de ce jugement et plaidé notamment « *l'obstacle technique au mécanisme du plafonnement* » du loyer du bail renouvelé, que constituait la fixation en cours de bail du loyer à la valeur locative.

Il faisait également valoir que le fait que cette modification soit purement conventionnelle ou résulte d'une décision judiciaire rendue en application d'une règle légale, importait peu.

La Cour a, une nouvelle fois, considéré², que la modification invoquée relevait d'une disposition légale, et n'avait pas été opérée de façon amiable. Il n'y avait donc eu aucune modification conventionnelle du loyer dans des conditions étrangères à la loi ou au bail initial.

La Cour a également retenu que l'article L.145-34 du Code de commerce (qui vise le droit au déplafonnement) renvoie à la fixation initiale du bail expiré, ce qui implique que le plafonnement doit nécessairement se calculer sur la base du loyer initial, excluant donc « l'obstacle technique » au plafonnement invoqué par le bailleur.

Néanmoins, l'arrêt soulève un élément de réflexion intéressant relatif au caractère notable de la modification des obligations respectives des parties.

La Cour rappelle que la demande de révision ayant été sollicitée par le bailleur le 16 février 2009 et le bail étant renouvelé au 1er avril 2009, la demande de fixation judiciaire à la valeur locative ne jouait que pour les dernières semaines du bail expiré. Elle a conclu que le bailleur n'indiquait pas en quoi une telle modification serait notable, ce qui conduit à se demander si la solution n'aurait pas été différente dans l'hypothèse où la période pendant laquelle le bénéfice de la révision aurait été plus longue.

Il n'est donc pas certain que la question soit définitivement tranchée...

Par **Aurélien Pouliguen-Mandrin et Nicolas Sidier**, avocats au cabinet Péchenard & Associés

Relations presse

Yaëlle Besnainou

Tél.: 01 44 82 95 47 / Email: ybesnainou@agencefargo.com

¹ TGI Paris, Loyers Commerciaux, 16 décembre 2009 n° 09/08387, Monsieur Michel c/ SARL Nissim

² CA Paris, Pôle 5 Chambre 3, 15 février 2012 n° 10/05366