

La révision du loyer à la valeur locative en mode L. 145-39

IL Y A LOIN DE LA COUPE AUX LÈVRES

Rien n'est sûr. Il faut toutefois être vigilant : la publication des prochains indices de loyers, Ilc et Icc, risque de déclencher l'application de l'article L. 145-39 du Code de commerce permettant la révision du loyer à la valeur locative — donc à la baisse par les temps qui courent. Tout dépendra de la répercussion de l'inflation sur la prochaine publication des T3 et T4, qui impacteraient alors les baux non-binaires dès 2015. Sachant que seront pénalisées les Pme «abritées» par le plafonnement à 3,5 % jusqu'au 31 mars prochain.

Par Benjamin Robine, expert près la cour d'appel de Paris (Robine&Associés)

Les loyers, indexés sur l'Indice des loyers commerciaux (Ilc), connaissent, après une décennie de relative atonie, une forte progression depuis 2020. A titre illustratif, l'Ilc a progressé de 6,6 % sur un an (base 2T 2023) et de 14,2 % sur trois ans (même base). Ces progressions sont particulièrement significatives et s'inscrivent dans un contexte d'inflation généralisée ; mais également de tassement — voire de baisse — des chiffres d'affaires du commerce de détail suivant certains segments.

Dans les baux commerciaux, l'indexation annuelle automatique des loyers constitue désormais le standard de marché, la révision triennale légale qui ne revêt pas de caractère automatique et implique une notification préalable, étant largement délaissée par les rédacteurs de baux.

La progression des loyers par l'effet de l'indexation annuelle connaît actuellement une telle vigueur que l'attention des praticiens est portée, trimestre après trimestre, sur l'évolution des indices et le seuil de variation du loyer de 25 % qui ouvre droit à une révision du loyer à la valeur locative.

Les principales conditions d'applicabilité de l'article L. 145-39 du Code de commerce sont les suivantes :

1) Quel est le seuil de déclenchement ?

La révision du loyer à la valeur locative est ouverte lorsque, par l'effet de l'indexation annuelle, le loyer a varié de + ou - 25 % depuis sa dernière fixation contractuelle ou judiciaire. En pratique, il s'agira de la date de prise d'effet du bail ou d'un avenant ayant modifié le prix.



2) Sous quelle forme la révision peut-elle être demandée ?

La révision peut être demandée par lettre recommandée avec accusé de réception, l'exploit d'huissier n'étant pas obligatoire. Elle prend effet à compter de sa notification, sans préavis.

3) Qui peut la demander ?

Le bailleur, ou le preneur, peut demander la révision, dès lors que les conditions ci-dessus sont respectées et...qu'il y a intérêt (cf. infra).

4) Tous les baux commerciaux sont-ils concernés ?

Les baux commerciaux contenant un loyer fixe et une clause d'indexation annuelle peuvent recevoir l'application de la révision de l'article L.145-39 du Code de commerce. En revanche,

les baux contenant une clause de loyer binaire avec minimum garanti et part variable ne peuvent faire l'objet d'une révision du loyer minimum garanti à la valeur locative.

5) Quelles sont les effets de la demande de révision ?

La demande de révision, lorsqu'elle est fondée, entraîne la révision du loyer à la valeur locative à effet immédiat, avec un effet dissymétrique pour le bailleur et le preneur. Lorsque la valeur locative est supérieure au loyer ayant varié de + 25 %, la fixation du loyer à la valeur locative sera soumise aux dispositions du «lissage du loyer», suivant lesquelles le rattrapage s'effectuera uniquement par paliers de 10 % l'an à partir du dernier loyer indexé, jusqu'à atteindre la valeur locative. La hausse sera bien immédiate, mais progressive. Lorsque la valeur locative

Suite page 8

De la nécessité d'une clause claire et précise d'interprétation restrictive

Suite de la page 10

Dans le même sens, il a été jugé qu'une clause, mettant à la charge du locataire les réparations visées à l'article 606 du Code civil, ne permet pas de lui faire supporter la réfection de la couverture entière (Cass. 3^e civ., 16 mai 2000, Gaz. Pal. 15 mars 2001, p. 24, note J.-D. Barbier). De même, toujours à propos d'une toiture, un locataire ne peut pas être jugé responsable d'infiltrations d'eau imputables à l'obstruction des chéneaux «sans rechercher si une stipulation expresse du contrat de bail commercial mettait à la charge de la locataire les travaux d'entretien et de réparation de la toiture» (Cass. 3^e civ., 21 janv. 2014, n° 12-25.760).

Malgré la clause du bail mettant le coût du ravalement à la charge du locataire, cette charge n'est pas due lorsque le ravalement a été prescrit par l'Administration, à défaut de clause expresse visant ce cas (Cass. 3^e civ., 10 mai 2001, n° 96-22.442, Gaz. Pal. 9 févr. 2022, p. 22, note J.-D. Barbier). Une clause mettant à la charge du locataire les «réparations» ne permet pas de lui faire supporter des «réfections» (Cass. 3^e civ., 8 oct. 1996, Loy.

et copr. 1997, n° 97), et la clause visant les réparations, même relevant de l'article 606 du Code civil et visant également les remplacements, ne permet pas de facturer des travaux de restructuration car «le terme restructuration ne figurait pas dans la clause relative aux charges incombant au locataire» (Cass. 3^e civ., 13 nov. 2013, trois arrêts, n° 12-23.980, n° 12-23.981 et n° 12-23.982).

Ainsi, l'arrêt commenté, qui exige «une clause claire et précise dont la portée doit être interprétée restrictivement» est conforme à la jurisprudence classique.

II. Confirmation de cette jurisprudence par la loi Pinel

L'arrêt commenté a été rendu avant la réforme de la réglementation des charges par la loi Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014. Cette réforme a ajouté un article L. 145-40-2 au Code de commerce qui dispose : «Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur

et le locataire». Le décret d'application a créé un article R. 145-35 dans le Code de commerce, excluant la refacturation de certaines charges au locataire.

Si la solution retenue par l'arrêt commenté aurait certainement été la même sous le nouveau régime, certains motifs, en revanche, n'auraient sans doute pas pu être maintenus.

1° La cour estime que le bailleur «peut, par une clause claire et précise dont la portée doit être interprétée restrictivement» transférer au preneur «la charge des travaux de réparations (...) qui intéressent la structure et la solidité de l'immeuble loué». Ce faisant, la cour vise les gros travaux de l'article 606 du Code civil qui ont été définis comme ceux concernant «la structure, la solidité et la préservation de l'immeuble» (Cass. 3^e civ., 13 juil. 2005, Gaz. Pal. 10 déc. 2005, p. 22, note J.-D. Barbier).

Or, le nouvel article R. 145-35 du Code de commerce, d'ordre public, interdit de mettre à la charge du locataire «les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'ar-

ticle 606 du Code civil». Une clause de transfert de charges, même claire et précise, n'est donc plus possible.

2° En revanche, la formule générale qui exige, pour un transfert de charges, «une clause claire et précise dont la portée doit être interprétée restrictivement» reste d'actualité. En exigeant un inventaire précis et limitatif des charges que doit supporter le locataire, le législateur est allé dans le sens de la jurisprudence antérieure.

En résumé, en l'état actuel du droit, seules les charges expressément et spécifiquement mentionnées au bail sont dues par le locataire, une clause générale étant insuffisante et la liste des charges devant être précise et détaillée, et d'interprétation restrictive. En outre, certaines clauses de transfert de charges sont réputées non écrites, si elles ne respectent pas les dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce. ■

> Lire l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 16 mars 2023 sur largusdelenseigne.com