



Fermer

- Accueil
- L'institution

Retour

- Sommaire
- Présentation
- Composition
- Activité en chiffres
- Réforme de la Cour
- Révolution numérique
- Bibliothèque
- Visite virtuelle
- Documents translated in six languages
- Culture et patrimoine

- Jurisprudence

Retour

- Sommaire
- Compétences des chambres
- Arrêts classés par rubriques
- Assemblée plénière
- Chambres mixtes
- Première chambre civile
- Deuxième chambre civile
- Troisième chambre civile
- Chambre commerciale
- Chambre sociale
- Chambre criminelle
- Avis
- QPC
- Communiqués de presse
- Notes explicatives
- Panoramas annuels de jurisprudence
- Hiérarchisation des arrêts (P. B. R. I.)

- Événements

Retour

- Sommaire
- **DERNIERS ÉVÉNEMENTS**
- EN DIRECT : le live stream de la Cour
- Communiqués de presse
- Colloques
- Prix de thèse de la Cour de cassation
- Audiences solennelles
- Manifestations organisées par les chambres
- Relations avec les juridictions de l'ordre judiciaire
- Relations institutionnelles
- Relations internationales
- Relations avec les universités, la recherche et l'ENM
- Cérémonies et hommages
- Unes du site (archives)

- Publications

Retour

- Sommaire
- Bulletin d'information de la Cour de cassation
- Bulletin des arrêts des chambres civiles
- Bulletin des arrêts de la chambre criminelle
- Mensuel du droit du travail
- Rapport annuel et Étude annuelle
- Observatoire du droit européen
- Bulletin numérique des arrêts publiés des chambres civiles
- Prises de parole
- Vidéo : toutes les vidéos de la Cour
- Tarifs des publications

- Hautes juridictions

[Retour](#)

- [Sommaire](#)
- [Cour de révision et de réexamen](#)
- [Commission nationale de réparation des détentions](#)
- [Cour de justice de la République](#)
- [Commission de réexamen d'une décision pénale consécutif au prononcé d'un arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme \(jusqu' au 30.09.14\)](#)
- [Tribunal des conflits](#)
- [Cour de réexamen d'une décision civile en matière d'état des personnes consécutif au prononcé d'un arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme \(art 42 de la loi n° 2016-1547\)](#)
- [Conseil supérieur de la magistrature siégeant comme conseil de discipline des magistrats](#)

- Informations & services

[Retour](#)

- [Sommaire](#)
- [Questions fréquentes](#)
- [Charte du justiciable](#)
- [Certificat de non-pourvoi](#)
- [Aide juridictionnelle](#)
- [Recrutements et stages](#)
- [Accueil et accès](#)
- [Services du greffe](#)
- [Suivre votre affaire](#)
- [Ordre des avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation](#)
- [Experts judiciaires](#)
- [Assister à une audience de l'assemblée plénière ou d'une chambre mixte](#)
- [Marchés publics](#)
- [Fonds ancien de la Bibliothèque](#)
- [Réseaux sociaux et plateformes](#)
- [Relations presse](#)

- Twitter

- RSS

[Retour](#)

- [Les arrêts](#)
- [Les avis](#)
- [aide](#)

[Menu](#)

[Accueil](#) > [Jurisprudence](#) > [Troisième chambre civile](#) > [Arrêt n° 170 du 15 février 2018 \(17-11.866 ; 17-11.867\)](#) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2018:C300170

## Arrêt n° 170 du 15 février 2018 (17-11.866 ; 17-11.867) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2018:C300170

### Bail commercial

#### Rejet

*Demandeur : la société Galerie Lelong, société anonyme*

*Défendeur : la société Gruasses investissements, société civile immobilière*

---

Joint les pourvois n° Z 17-11.866 et A 17-11.867 ;

#### Sur le moyen unique :

Attendu, selon les arrêts attaqués (Paris, 2 décembre 2016), que, le 3 juin 2003, la CRPNPAC aux droits de laquelle se trouve la SCI Gruasses investissements, a concédé à la société Galerie Lelong deux baux commerciaux portant sur des locaux contigus ; que, le 17 janvier 2012, la bailleuse a engagé une procédure en fixation des loyers révisés ; que la locataire a initié, le 21 février 2013, une procédure en renouvellement des deux baux à compter du 1er avril 2013 aux conditions antérieures ; que, par deux avenants du 7 mars 2014, les parties ont mis fin aux procédures de révision et réajusté les loyers à compter du 1er janvier 2012 jusqu'au 31

mars 2013 ; que la bailleresse a demandé la fixation à la valeur locative des loyers du bail renouvelé à compter du 1er avril 2013 ;

Attendu que la locataire fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande de la bailleresse, alors, selon le moyen, *qu'à moins d'une modification notable des obligations respectives des parties, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables, l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, publiés par l'Insee ; que ne constitue pas une modification notable des obligations des parties justifiant le dé plafonnement du loyer la fixation consensuelle du loyer, différente de la valeur locative, en raison de la conclusions d'un « avenant de révision du loyer » destiné à mettre fin à une procédure de révision judiciaire du loyer, et dans lequel le dé plafonnement a été accepté par les deux parties ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 145-34, dans sa rédaction applicable à l'espèce, et R. 145-8 du code de commerce ;*

Mais attendu que la cour d'appel a exactement retenu que la fixation conventionnelle du loyer librement intervenue entre les parties emportait renonciation à la procédure de révision judiciaire du loyer et constituait une modification notable des obligations respectives des parties intervenue en cours de bail dans des conditions étrangères à la loi et justifiant, à elle seule, le dé plafonnement ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

**Par ces motifs :**

REJETTE les pourvois ;

---

**Président : M. Chauvin**  
**Rapporteur : Mme Andrich**  
**Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe**  
**Avocat(s) : SCP Rocheteau et Uzan-Sarano - SCP Waquet, Farge et Hazan**

---

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in six languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology