

Arrêt n° 569 du 20 mai 2015 (13-27.367) - Cour de cassation - Troisième chambre civile- ECLI:FR:CCASS:2015:C300569

Bail commercial

Rejet

Bail commercial

*Demandeur(s) : Société nationale des chemins de fer français
Défendeur(s) : société Cofitem-Cofimur*

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 octobre 2013), que la Société nationale des chemins de fer français (SNCF) a pris à bail, à effet du 2 février 2006, des locaux commerciaux à usage exclusif de bureaux appartenant à la société Cofitem-Cofimur ; que la SNCF a sollicité, le 20 avril 2010, la révision du loyer qui s'élevait, après application de la clause d'échelle mobile, à la somme annuelle de 3 815 439 euros, proposant que le nouveau loyer soit fixé à la valeur locative annuelle des biens, soit 3 256 335 euros, puis a saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer révisé à cette somme ;

Attendu que la société locataire fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

l°/ que les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par le statut des baux commerciaux peuvent être révisés à la demande de l'une ou l'autre des parties formée trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le départ du bail renouvelé et, le cas échéant, tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable ; que par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33 du code de commerce, selon lequel le montant du loyer du bail révisé doit correspondre à la valeur locative, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou, s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer ; qu'en l'absence de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, le loyer révisé peut être fixé à la valeur locative dès lors que celle-ci se situe entre le prix plancher et le plafond résultant de la variation de l'indice légal applicable ; que le prix

plancher correspond au loyer issu de la dernière fixation amiable ou judiciaire ; qu'il en va de même en présence d'une clause d'échelle mobile stipulée au bail, le prix plancher ne pouvant s'entendre du loyer résultant de l'indexation annuelle, sous peine de se confondre alors avec le loyer plafond et interdire, en l'absence de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, toute révision du loyer à la baisse à la demande du locataire, en contravention des dispositions d'ordre public de l'article L. 145-38 du code de commerce ; qu'en décidant au contraire qu'en présence d'une clause d'échelle mobile contenue dans le bail du 22 juillet 2004 et régulièrement appliquée, le prix plancher était constitué par le loyer résultant de l'indexation annuelle, de sorte que cette valeur plancher et la valeur plafond résultant de la variation indiciaire se rejoignaient et que, dès lors, il n'y avait pas lieu à révision du loyer, la cour d'appel a violé l'article L. 145-38 du code de commerce ;

2°/ que les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par le statut des baux commerciaux peuvent être révisés à la demande de l'une ou l'autre des parties formée trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le départ du bail renouvelé et, le cas échéant, tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable ; que l'article L. 145-39 du code de commerce, qui permet à chaque partie de demander la révision du loyer d'un bail assorti d'une clause d'échelle mobile chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, n'est pas exclusif de l'application des dispositions d'ordre public de l'article L. 145-38 du code de commerce ; qu'en considérant que la correction des excès de l'indexation ne pouvait se faire que dans le cadre des dispositions de l'article L. 145-39 du code de commerce, la cour d'appel a violé les articles L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'en présence dans le bail d'une clause d'indexation sur la base de la variation de l'indice du coût de la construction régulièrement appliquée, le loyer en vigueur est le résultat de l'application de cette clause qui fait référence à un indice légal, la cour d'appel a exactement décidé, par ces seuls motifs, qu'à défaut de modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, il n'y avait pas lieu à révision du loyer sur le fondement de l'article L. 145-38 du code de commerce qui écarte, par dérogation à la règle posée à l'article L. 145-33 du même code, la référence de principe à la valeur locative ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Président : Mme Fossaert, conseiller le plus ancien faisant fonction de président

Rapporteur : Mme Andrich, conseiller

Avocat général : M. Charpenel, premier avocat général

Avocat(s) : SCP Lévis ; SCP Bénabent et Jéhannin
