

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 3 mai 2012**

**N° de pourvoi: 11-13.448**

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

SCP Baraduc et Duhamel, SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 15 décembre 2010), que la société Construction et Gestion Hôtelière (la société CGH) est propriétaire de locaux à usage commercial donnés en location à la société Hôtel Ker Moor (la société Ker Moor) en vertu d'un bail assorti d'une clause d'échelle mobile et stipulant que le preneur doit rembourser au bailleur la taxe foncière attachée aux locaux loués; qu'invoquant une augmentation de loyer de plus du quart, la société Ker Moor a sollicité sa révision à la valeur locative ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt de déclarer cette demande irrecevable, alors, selon le moyen, que l'impôt foncier, mis contractuellement à la charge du preneur, constitue un supplément de loyer qui entre nécessairement dans l'assiette de calcul de la variation visée par les dispositions impératives de l'article L. 145-39 du code de commerce ; qu'en excluant, en l'espèce, le montant de l'impôt supporté par le preneur de l'assiette de calcul de la variation du loyer, au motif inopérant pris de l'inapplicabilité de la clause d'échelle mobile à celui-ci, la cour d'appel a violé l'article L. 145-39 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que ne saurait être ajouté, pour le calcul de la variation prévue à l'article L 145-39 du code de commerce, au loyer annuel fixé au bail, le montant de la taxe foncière que doit rembourser le locataire au propriétaire au titre d'un transfert conventionnel des charges, la clause d'échelle mobile n'étant pas applicable à cette taxe, la cour d'appel, qui a constaté que le loyer avait été fixé à une certaine somme annuelle et que par le jeu de la clause d'échelle mobile, il avait enregistré une variation inférieure à 25%, en a exactement déduit que la demande de révision était irrecevable ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Ker Moor aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Ker Moor à payer la somme de 2 500 euros à la société CGH; rejette la demande de la société Ker Moor ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois mai deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils pour la société Ker Moor

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré irrecevable la demande de révision du loyer présenté par la société HOTEL KER MOOR ;

AUX MOTIFS QU'«aux termes de l'article L 145-39 du code de commerce, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée 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 ; que le loyer a été fixé à la somme annuelle de 84 000,00 € HT ; qu'il ne saurait y être ajouté pour le calcul de la variation prévue à l'article L. 145-39 le montant de la taxe foncière que doit rembourser le locataire au propriétaire au titre d'un transfert des charges conventionnel qui n'est pas soumise à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, la clause d'échelle mobile ne lui étant pas applicable ; que d'ailleurs le contrat de bail distingue formellement entre la clause prévoyant le montant du loyer et celle concernant les charges ; que par le jeu de la clause d'échelle mobile, le loyer est porté à la somme de 104 770,00 € HT soit une variation de 24,72 % ; que la demande de révision est irrecevable, le seuil légal du 1/4 n'étant pas atteint» ;

ALORS QUE l'impôt foncier, mis contractuellement à la charge du preneur, constitue un supplément de loyer qui entre nécessairement dans l'assiette de calcul de la variation

visée par les dispositions impératives de l'article L. 145-39 du code de commerce ; qu'en excluant, en l'espèce, le montant de l'impôt supporté par le preneur de l'assiette de calcul de la variation du loyer, au motif inopérant pris de l'inapplicabilité de la clause d'échelle mobile à celui-ci, la cour d'appel a violé l'article L.145-39 du code de commerce.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Rennes du 15 décembre 2010