
CORRIGÉ Droit Commercial 2019
Examen Terminal

Ce corrigé sommaire n'est donné qu'à titre purement indicatif. Il ne préjuge pas de la note finale.

CORRECTION DU CAS PRATIQUE :

LE BAIL COMMERCIAL

I. LE BÉNÉFICE DU BAIL COMMERCIAL

A. LA QUESTION DU RESPECT DES CONDITIONS FORMELLES

Règles à appliquer :

« Article L145-1 du code de commerce

I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe ;

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire. »

CA Paris 14/11/1956 : « Qu'il s'agisse d'un immeuble ou d'un local, pour que le statut s'applique il faut que soit en cause un immeuble bâti, ou tout au moins un ensemble immobilier aménagé pour satisfaire aux besoins d'une clientèle. Sont par conséquent visés les lieux clos et couverts ».

Cass. Civ. 3^{ème} 30/10/1984 : « La construction ne doit être ni sommaire, ni provisoire, ni aisément démontable, mais présenter des caractères de fixité et de solidité »

Cass. Civ. 3^{ème} 19/06/2002 : « L'activité doit être une activité commerciale, industrielle ou artisanale, indépendamment de la destination des lieux et de l'affectation des locaux. Ainsi un locataire qui ne peut être légalement commerçant, ne pourra bénéficier du droit au renouvellement même s'il est inscrit au R.C.S. »

Cass. Civ. 3^{ème} 01/10/1997 : « Le bénéfice du statut des baux commerciaux suppose une immatriculation au R.C.S. ou au répertoire des métiers. Mais cette inscription n'est une condition du bénéfice du statut des baux commerciaux que pour le renouvellement du bail ».

Faits justificatifs :

« **local** commercial de 100m² (réserve comprise) disponible au rez-de-chaussée du **centre commercial** Val d'Europe »

« un café-lecture où il serait possible de lire et **acheter** un livre de conte autour d'une boisson, et de repartir éventuellement avec un souvenir ».

Solution :

L'application du statut des baux commerciaux demande l'existence d'un bail, licite, à destination commerciale, ou artisanale et portant sur un local. Le locataire doit avoir la qualité de commerçant, industriel, artisan ou profession libérale et doit en principe l'exploiter en propre. De même, le locataire doit faire l'objet d'une inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers. Il ressort des faits de l'espèce que l'ensemble des conditions sont réunies. Hormis concernant la condition de l'inscription au R.C.S. qui ne nous est pas renseignée. Néanmoins, cela ne fait pas obstacle à ce stade au bénéfice du bail commercial selon la jurisprudence. De fait, et du peu d'informations dont nous disposons, nous pouvons présumer le locataire est commerçant (achat pour revente de biens).

B. LA QUESTION DE LA RÉALITÉ DE L'EXISTENCE DU FOND : LA CLIENTÈLE

Règles à appliquer :

« Article L141-5 du code de commerce:

Le privilège du vendeur d'un fonds de commerce n'a lieu que si la vente a été constatée par un acte authentique ou sous seing privé, dûment enregistré, et que s'il a été inscrit sur un registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité.

Il ne porte que sur les éléments du fonds énumérés dans la vente et dans l'inscription, et à défaut de désignation précise, que sur l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage [...] ».

Cass. Req. 15/02/1937 : « Des éléments du fonds de commerce la clientèle représente le plus essentiel, celui sans lequel le fond ne saurait exister »

Cass. Com. 29/05/1953 : « Il n'y a pas de fonds de commerce sans clientèle qui est l'élément le plus important ».

Cass. Ass. Plén. 24/04/1970 : « Les entreprises incluses ne disposent pas de clientèles autonomes, donc de fond de commerce » (En l'espèce : buvette sur un champ de course). Application du critère de la dépendance commerciale.

Cass. 3^{ème} Civ. 09/07/2008 : « Il faut l'existence d'une clientèle personnelle et indépendante ».

Cass. Com. 13/03/1962 : « Un fond de commerce n'existe que s'il dispose d'une clientèle réelle et certaine ; une clientèle potentielle ne suffit pas ».

Faits justificatifs :

« Madame ANASTASIE effectua plusieurs nocturnes à thème **après la fermeture du centre** (la dernière porta sur les frères GRIMM) grâce à son **accès extérieur** par lequel elle put aussi mettre en place une terrasse ».

Solution :

Afin de bénéficier de ce bail et de son renouvellement, le locataire doit conduire à l'exploitation d'un fonds de commerce. Il se caractérise par la réunion des éléments corporels (marchandises, stocks,...) et incorporel (ex: brevet, droit au bail, ...). Notion au centre de laquelle la clientèle tient toute son importance. L'ensemble des critères semblent ici réunis, y compris celui de la clientèle qui est mise en cause par le demandeur. En effet, la clientèle est bien personnelle, autonome, réelle et certaine puisqu'elle se déplace lors de soirée organisée par la structure. Ce qui lui permet un accès extérieur à l'établissement.

II. LE RENOUVELLEMENT DU BAIL

A. LE RESPECT DE LA PROCÉDURE

Règles à appliquer :

« Article L145-9

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

« Article L145-11

Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

« Article L145-14

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

« Article L145-17

I.-Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II.-En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Cass. Civ. 3^{ème} 01/10/1997 : « Le bénéfice du statut des baux commerciaux suppose une immatriculation au R.C.S. ou au répertoire des métiers. Mais cette inscription n'est une condition du bénéfice du statut des baux commerciaux que pour le renouvellement du bail ».

Faits justificatifs :

« Cependant la société KLEPIERRE S.A. **souhaite récupérer les locaux** afin de pouvoir les louer à bail à un autre commerçant, et **réajuster ainsi les loyers** en fonction de ses attentes. »

Lors du terme bail, le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement pour autant qu'il ait fait l'objet d'une exploitation effective au cours des 3 années qui ont précédé l'expiration du bail et d'une inscription au R.C.S. C'est le cas en l'espèce (pas d'interruption).

Le locataire doit donc demander le renouvellement de son bail dans les 6 mois qui précèdent son expiration, au bailleur, par acte d'huissier, ou par lettre recommandée avec avis de réception. En cas de tacite reconduction, il dispose aussi de cette possibilité à tout moment.

Le bailleur doit dans les 3 mois de la signification de la demande de renouvellement faire connaître au locataire par acte d'huissier son intention au renouvellement. En cas de silence gardé, le renouvellement du bail est présumé accepté.

Si le bailleur refuse, il doit le faire connaître au locataire par acte d'huissier qui doit indiquer sous peine de nullité, la possibilité de contester ce refus ou d'obtenir une indemnité d'éviction dans un délai de 2 ans.

En l'espèce, bailleur souhaite modifier le montant du loyer, il doit donc engager une procédure de renouvellement en formulant un congé au locataire, 6 mois avant la fin du bail puis en proposant le nouveau loyer.

En ce cas, le locataire peut alors accepter le renouvellement tout en refusant le nouveau loyer. À cette fin, une commission départementale de conciliation peut intervenir en cas d'échec d'une solution amiable. Dès lors qu'aucune conciliation ne sera possible, il s'agira alors au tribunal de grande instance de régler le différend.

Si malgré tout le bailleur souhaite mettre fin au bail, il devra une indemnité d'éviction. En effet, il ne semble pas des faits de l'espèce que le bailleur puisse justifier d'un motif grave et légitime ou qu'il souhaite reconstruire son immeuble par exemple.

Solution :

Aucune procédure n'étant énoncée à la lecture des faits, il semble que la locataire dispose toujours de son droit au renouvellement puisqu'elle y exploite réellement un fond de commerce et sans discontinuer depuis les 3 dernières années, si l'on présume son inscription au R.C.S. De plus aucun motif grave et légitime ne pouvant justifier une rupture du bail ou aucun travaux impactant la structure de l'immeuble n'étant prévu, le bailleur ne pourra se séparer de son locataire que contre le versement d'une indemnité d'éviction.

B. LA QUESTION DE LA DESPÉCIALISATION

Règles à appliquer :

« Article L145-47

Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjoindues, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués. »

« Article L145-48

Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance. »

« Article L145-49

La demande faite au bailleur doit, à peine de nullité, comporter l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Elle est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et dénoncée, en la même forme, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce. Ces derniers peuvent demander que le changement d'activité soit subordonné aux conditions de nature à sauvegarder leurs intérêts.

Le bailleur doit, dans le mois de cette demande, en aviser, dans la même forme, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande. Ceux-ci doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur attitude dans le mois de cette notification.

A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, notifié son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il est réputé avoir acquiescé à la demande. Cet acquiescement ne fait pas obstacle à l'exercice des droits prévus à l'article L. 145-50. »

Cass. Civ. 3^{ème} 16/09/2015: « La vente de billets d'accès au château de Versailles étant un service offert à leur clientèle par l'ensemble des bars-restaurants situés à proximité et cette activité offrant un service de proximité correspondant à l'évolution des usages locaux aux abords du château, cette activité doit être considérée comme incluse dans le bail ».

TGI Seine 22/05/1967 : « la vente de tableaux n'est pas connexe à l'activité de vente de livre, alors que la vente de disques est connexe à cette même activité ».

Cass. Civ. 24/10/1990 : une déspecialisation partielle non notifiée constitue un manquement aux obligations contractuelles justifiant le refus du renouvellement.

Cass. Civ. 20/12/2000 : une déspecialisation partielle non notifiée constitue un manquement aux obligations contractuelles justifiant une résolution.

Faits justificatifs :

« Elle se mit aussi à vendre des **billets «journée» du complexe** de loisirs tout proche, et des **tableaux** et **C.D.** d'artistes qu'elle souhaitait faire connaître. »

La déspecialisation totale est la situation où le locataire exerce une activité totalement différente de celle prévue au bail.

Cette déspecialisation peut se justifier si le locataire prouve être dans l'obligation de changer d'activité pour des raisons économiques (ex : activité désuète, sans rentabilité, comme la location de VHS). Cette activité sera possible si et seulement si l'activité est compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble (ex : un local de fleuriste pourra sûrement difficilement être compatible avec une activité de garagiste)

Ce changement d'activité devra être autorisé par le bailleur, après envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier qui aura 3 mois pour répondre. Le silence de sa part valant consentement.

Il pourra s'opposer au changement d'activité en cas de motif grave et légitime notamment. Mais en l'espèce les activités ne semblent pas changer la destination de l'immeuble ou de l'activité. Il semble plutôt qu'il s'agisse plutôt d'une activité complémentaire (ex : vente de C.D. et tickets).

Ainsi donc, en l'espèce, une simple notification par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception serait nécessaire afin de faire courir le délai de 2 mois pendant lequel le bailleur pourra contester le caractère connexe ou complémentaire. En cas d'acceptation, il est à noter que le bailleur pourra effectuer une augmentation du loyer si l'extension a augmenté la valeur locative des locaux.

Cependant, le bailleur ne pourra refuser le changement d'activité que si la nouvelle activité n'est pas connexe ou complémentaire à celle du bail.

Ainsi, concernant la vente de billet, la cour de cassation a pu juger lors d'une affaire similaire que cette activité ne relevait pas d'une déspecialisation du bail mais devait être au contraire entendue comme faisant partie du bail. Aucune information ne doit donc être effectuée à ce titre.

Concernant ensuite la vente de C.D. et de tableaux, la cour de cassation a pu juger que la vente de C.D. est connexe à l'activité de vente de livre déjà préexistante, mais qu'il n'en est pas de même de l'activité de vente de tableaux.

Aussi, si l'on devait suivre cette jurisprudence des juges du fond, le locataire aurait donc dû informer de la déspecialisation totale lors de sa vente de tableaux.

À raisonner en sens inverse, une simple notification aurait suffi. Notons cependant que le fait de ne pas respecter cette exigence de notification n'est pas sanctionnée par les textes. Cependant, la jurisprudence semble pouvoir permettre au bailleur de sanctionner un défaut de notification par un refus de renouvellement voire une résolution judiciaire ou conventionnelle de la part.

Solution :

La question dépendra grandement du pouvoir souverain des juges du fond. Nous serions tout de même d'avis d'estimer que les activités en cause sont connexes y compris celle de vente de tableaux (à l'exception de la vente de billet, comprise dans le bail). Cependant il ne ressort pas des faits qu'une notification ait été effectuée. Aussi, à suivre la jurisprudence récente, la société KLEPIERRE pourrait invoquer ce motif pour ne pas renouveler le bail à la locataire, sans paiement d'une indemnité d'éviction. voire de faire prononcer une résolution.

LA TRANSMISSION DU BAIL

I. L'OBSTACLE DE PRINCIPE EN CAS DE MINORITÉ

Règles à appliquer :

« Article 414 du code civil

La majorité est fixée à dix-huit ans accomplis ; à cet âge, chacun est capable d'exercer les droits dont il a la jouissance. »

« Article 121-2 du code de commerce

Le mineur émancipé peut être commerçant sur autorisation du juge des tutelles au moment de la décision d'émancipation et du président du tribunal de grande instance s'il formule cette demande après avoir été émancipé. »

« Article L213-3-1 du code de l'organisation judiciaire

Le juge aux affaires familiales exerce les fonctions de juge des tutelles des mineurs.

Il connaît : 1° De l'émancipation ; »

Faits justificatifs :

« elle hésite à le céder l'an prochain à **sa fille**. Cette dernière se destine effectivement à un **bac option littéraire**. »

Solution :

Des faits de l'espèce on peut présumer que si l'enfant a suivi une scolarité normale, elle est âgée de 16 années. Elle ne peut donc faire l'objet d'une activité commerciale, sauf émancipation. Dans le cas inverse ses actes seront de nullité relative.

Cependant il est possible pour un mineur d'être émancipé et ainsi d'être commerçant, sur autorisation du juge des tutelles, au moment de la décision d'émancipation et sur demande des parents ou par le président du tribunal de grande instance, si cette demande est faite après avoir été émancipé.

II. LA POSSIBILITÉ D'UNE TRANSMISSION SOUS CONDITIONS

Règles à appliquer :

« Article 388-1-2 du code civil

Un mineur âgé de seize ans révolus peut être autorisé, par son ou ses administrateurs légaux, à accomplir seul les actes d'administration nécessaires à la création et à la gestion d'une entreprise individuelle à responsabilité limitée ou d'une société unipersonnelle. Les actes de disposition ne peuvent être effectués que par son ou ses administrateurs légaux.

L'autorisation mentionnée au premier alinéa revêt la forme d'un acte sous seing privé ou d'un acte notarié et comporte la liste des actes d'administration pouvant être accomplis par le mineur. »

« Article L144-2 du code de commerce

Le locataire-gérant a la qualité de commerçant. Il est soumis à toutes les obligations qui en découlent.

Lorsque le fonds est un établissement artisanal, le locataire-gérant est immatriculé au répertoire des métiers et est soumis à toutes les obligations qui en découlent. »

Article L 121-1 du code de commerce «Sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle.»

Faits justificatifs :

« elle hésite à le céder l'an prochain à **sa fille**. Cette dernière se destine effectivement à un **bac option littéraire**. »

Solution :

Si l'enfant ne fait pas l'objet d'une émancipation, il est toujours possible de permettre aux mineurs âgés de plus de 16 ans d'être autorisés par ses parents de créer une EURL à condition de la faire gérer par un tiers si son objet est commercial. En outre, il ne pourra pas effectuer les actes de disposition.

Il sera ainsi possible de mettre le fond en location-gérance le temps que le mineur devienne majeur, ce qui ne lui octroiera pas la qualité de commerçant comme simple propriétaire du fond.

De plus, il sera possible pour la mineure d'être associée d'une société commerciale par la forme (SA., SA.R.L.....) ce qui en qualité de simple associée ne lui octroiera pas la qualité de commerçante.

LE RENOUVELLEMENT DES LOYERS

I. L'AUGMENTATION INDICAIRES

Règles à appliquer :

« Article L145-34

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, 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 trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des

loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

« Article L145-35

Les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret ».

« Article L145-38

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, 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 des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des

augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours. »

Faits justificatifs :

« Voici **un peu plus de huit années** »

« Elle conclut un bail commercial pour un montant de **1000€ par mois** avec paiement d'un pas-de-porte de 10000€ échelonné sur le paiement des loyers de la durée du bail, soit 93€ chaque mois en sus ».

« Madame ANASTASIE est éplorée, *«d'autant que j'ai toujours payé mes loyers même lors de la dernière forte révision»* se désespère-t-elle. Elle vous apprend ainsi que si la **première augmentation** avait porté le nouveau **loyer à 1010€ conformément** à la **révision indiciaire**, la **seconde** l'avait **élevé à 1145€**.

Solution :

La première augmentation semble conforme au calcul de l'ILC (*cf.* faits du cas pratique) et aurait en outre respecté la limite des 10% d'augmentation maximale des loyers de l'année antérieure fixé par la loi Pinel (1000 -> 1010).

Concernant la seconde augmentation fixée à 1145, rien n'est dit sur le respect du calcul de l'ILC. Aussi, le contrat ayant été conclu avant 2014 (entrée en vigueur de la loi sans rétroactivité) et n'ayant pas encore été renouvelé, il semble possible d'effectuer une telle augmentation. Cependant, la situation aurait été tout autre en cas de contrat conclu ou renouvelé après 2014. En effet, même si elle devait respecter le calcul de l'ILC, cette augmentation ne serait pas en accord avec la loi Pinel puisque $1010 + 10\% = 1111\text{€}$ maximum. Aussi, 1145€ est trop élevé de 34€. La seconde augmentation aurait été illégale, sachant que l'échelonnement du pas-de-porte n'est pas à prendre en compte dans ce calcul. Le litige aurait donc pu être dirigé devant la commission départementale de conciliation avant résolution judiciaire.

II. L'AUGMENTATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Règles à appliquer :

« Article L145-33

Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1 Les caractéristiques du local considéré ;
- 2 La destination des lieux ;
- 3 Les obligations respectives des parties ;
- 4 Les facteurs locaux de commercialité ;
- 5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;

Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments. »

« Article L145-38

La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, 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 des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours. »

Faits justificatifs :

« Elle estime **sans rapport avec la précédente hausse**. Il est vrai que la zone «Val d'Europe» est en **forte expansion** avec la **réfection des routes**, de la **gare routière**, le changement des rames du **RER A** et le développement des **TGV à bas coût** «**Ouigo**» en gare de MARNE-LA-VALLEE. »

Solution :

A estimer que le calcul de la seconde révision soit faussé puisque « sans rapport » selon les termes de la locataire, alors il convient de se demander s'il y a eu un déplaçonnement du fait d'une variation de plus de 10% des facteurs locaux de commercialité. La lecture des faits semble amener à penser que tel a été le cas (RER, TGV, routes,...). Les juges du fond

relèveront donc sûrement une modification notable des facteurs locaux ce qui aura permis d'effectuer ce déplafonnement du calcul indiciaire et donc de justifier ce loyer. Cependant tel qu'énoncé précédemment, si le contrat devait avoir été conclut ou renouvelé après 2014, une solution inverse pouvait être retenue puisque même si le développement indiciaire avait été reconnu conforme, ce dernier aurait dû se maintenir dans les 10% d'augmentation de la loi Pinel, soit 1111€ maximum.