

# REVISION A LA BAISSSE DU LOYER COMMERCIAL

**Jérôme BAVEREZ**

Avocat à la Cour

Gide-Loyrette-Nouel

Par huit arrêts rendus le 30 mai 2001 (dont trois sont reproduits en annexe), rédigés en termes identiques, la troisième Chambre de la Cour de cassation a confirmé sa position déjà exprimée dans les arrêts Privilèges (Cass. civ, 3<sup>ème</sup>, 24 janvier 1996, JCP Ed. 98, II, 10008) et Le Meaux (Cass. civ, 3<sup>ème</sup>, 19 avril 2000, Dalloz 2000, Jur. P. 453) en réaffirmant que "le prix du bail révisé en application de l'article L. 145-38 du Code de commerce ne pouvait excéder la valeur locative", admettant ainsi la révision à la baisse du loyer commercial indépendamment de toute preuve rapportée d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Ces décisions étaient fort attendues puisque l'on sait combien la question de la révision à la baisse du loyer commercial a été à l'origine de divergences jurisprudentielles majeures et d'un débat doctrinal animé.

On rappellera à ce titre que les deux sections -A et B- de la 16<sup>ème</sup> Chambre de la Cour d'Appel de Paris, auxquelles est confiée la charge de statuer sur les litiges relatifs aux baux commerciaux, se sont même un temps opposés, la section A suivant la Juridiction suprême en admettant la révision à la baisse indépendamment de toute modification matérielle des facteurs locaux de commercialité (C. App. Paris, 16<sup>ème</sup> A, 18 Oct. 2000, Gaz. Pal. 13-14 décembre 2000), tandis que la section B s'en tenait à une application orthodoxe du texte (C. App. Paris, 16<sup>ème</sup> B, 2 février 2001, Gaz. Pal. 1-3 avril 2001).

Cette dualité d'appréciation des deux sections de la 16<sup>ème</sup> Chambre a fort heureusement pris fin par deux arrêts des 2 et 9 mai 2001 (C. App. Paris, 16<sup>ème</sup> A, Dalloz 2001, n° 22, p. 1798), dans lesquels la section A s'en est ralliée à l'interprétation classique de l'article L. 145-38 du Code de commerce, admettant que l'action tendant à la révision à la baisse du loyer commercial n'était recevable que si était rapportée la preuve par le locataire demandeur d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Les Cours de Province et notamment celle de Lyon (6<sup>ème</sup> Ch., 24 mars 1999, Bealet/Bresard, inédit) s'en tiennent également dans leurs très grande majorité à l'interprétation orthodoxe de l'article L. 145-38 du Code de commerce.

Quant à la doctrine, elle avait dans sa quasi-unanimité critiqué la position de la Cour de cassation à la suite de l'arrêt Le Meaux, dénonçant là une décision constituant un véritable arrêt de règlement prohibé par l'article 5 du Code civil et participant à une rupture de

l'égalité des citoyens devant la loi, les conditions de recevabilité de l'action en révision n'étant plus les mêmes selon que l'on serait bailleur ou preneur (Bruno Boccara, JCP 2000, II, 10361; J. Monéger, Loyers et Copropriétés, Mai 2000, p. 3).

Les huit arrêts du 30 mai 2001 ont le mérite de fixer clairement le justiciable sur le sort des conditions de fixation de la révision du loyer commercial.

Ils ont cependant l'extrême inconvénient, pour parvenir à cet exercice, de se fonder sur une interprétation contestable parce que *contra legem* de l'article L. 145-38 du Code de commerce, texte au demeurant d'ordre public au regard de l'article L. 145-15 du Code de commerce.

On ne saurait en conséquence s'étonner si les Tribunaux et Cours d'Appel maintenaient leur mouvement de fronde ainsi que la doctrine sa franche hostilité à cette position jurisprudentielle contestable, sans exclure l'éventuelle intervention du législateur pour redonner au texte l'autorité l'égale dont les Juges suprêmes ont cru pouvoir l'affranchir.

CIV.3

C.B.

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **30 mai 2001**

Cassation

M. BEAUVOIS, président

Arrêt n° 879 FS-P+B+I+R

Pourvoi n° V 99-19.090

REPUBLIQUE FRANCAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

---

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

Sur le pourvoi formé par la société Thomson CSF, dont le siège social est 173, boulevard Haussmann, 75008 Paris,

en cassation d'un arrêt rendu le 26 mai 1999 par la cour d'appel de Paris (16e Chambre civile, Section A), au profit :

1° de la société en nom collectif (SNC) Haussmann Saint-Honoré, dont le siège est 18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris,

2° de la société 173-175, boulevard Haussmann, dont le siège est 68 bis, boulevard Péreire, 75017 Paris,

défenderesses à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

LA COUR, en l'audience publique du 25 avril 2001, où étaient présents : M. Beauvois, président, M. Betoulle, conseiller référendaire rapporteur, Mlle Fossereau, MM. Toitot, Bourrelly, Mme Stéphan, MM. Peyrat, Guerrini, Dupertuys, Philippot, Assié, Mme Gabet, conseillers, M. Pronier, conseiller référendaire, M. Weber, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Betoulle, conseiller référendaire, les observations de Me Odent, avocat de la société Thomson CSF, de Me Choucroy, avocat de la société 173-175, boulevard Haussmann aux droits de la société Haussmann Saint-Honoré, les conclusions de M. Weber, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 23, ensemble l'article 27 du décret du 30 septembre 1953, devenus les articles L. 145-33 et L. 145-38 du Code de commerce ;

Attendu que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative ; qu'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 intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer ;

Attendu que pour débouter la société Thomson CSF, preneur à bail de locaux à usage commercial dont la société Haussmann Saint-Honoré est propriétaire, de sa demande de révision du loyer, l'arrêt attaqué (Paris, 26 mai 1999) retient qu'en l'absence de preuve de la modification des facteurs locaux de commercialité, le preneur ne peut obtenir une révision du loyer à la baisse ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le prix du bail révisé en application de l'article L. 145-38 du Code de commerce ne pouvait excéder la valeur locative, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

**PAR CES MOTIFS :**

**CASSE ET ANNULE**, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 mai 1999, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles ;

Condamne, ensemble, la société Haussmann Saint-Honoré et la société 173-175, boulevard Haussmann aux dépens ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente mai deux mille un.

CIV.3

C.M.

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **30 mai 2001**

Rejet

M. BEAUVOIS, président

Arrêt n° 882 FS-P+B

Pourvoi n° G 99-17.837

REPUBLIQUE FRANCAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

---

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

Sur le pourvoi formé par la société Ficoma, dont le siège est 5, rue Frédéric Bastiat, 75008 Paris, représentée par sa gérante en exercice, la société SERCC,

en cassation d'un arrêt rendu le 10 juin 1999 par la cour d'appel d'Orléans (chambre commerciale), au profit de la société Multichauss, société anonyme, dont le siège est 60, avenue du Président Wilson, 92800 Puteaux,

défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

LA COUR, composée selon l'article L. 131-6, alinéa 2, du Code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 25 avril 2001, où étaient présents : M. Beauvois, président, M. Betouille, conseiller référendaire rapporteur, Mlle Fossereau, MM. Toitot, Bourrelly, Mme Stéphan, MM. Peyrat, Guerrini, Dupertuys, Philippot, Assié, Mme Gabet, conseillers, M. Pronier, conseiller référendaire, M. Weber, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Betouille, conseiller référendaire, les observations de Me Choucroy, avocat de la société Ficoma, représentée par la société SERCC, de Me Bertrand,

avocat de la société Multichauss, les conclusions de M. Weber, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 10 juin 1999), que la société Multichauss, preneur à bail de locaux à usage commercial appartenant à la société Ficoma, a demandé la révision du prix de son loyer ;

Attendu que la société Ficoma fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen, *que lorsqu'un bail est conclu, le prix est librement fixé par les parties, que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et que le juge n'a pas le pouvoir de refaction des contrats, que la révision triennale du montant des loyers commerciaux ne saurait avoir pour effet de conférer au juge de fixer le loyer à un prix inférieur au loyer originaire, librement convenu dans le contrat de bail, qu'en outre l'éviction de l'évolution de l'indice trimestriel du coût de la construction comme critère de révision des loyers n'est possible que si la preuve est rapportée d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, qu'en fixant le loyer à une somme inférieure à celle retenue par les parties dans le bail, en l'absence de cette preuve, l'arrêt attaqué a violé l'article 1134 du Code civil ;*

Mais attendu qu'ayant relevé que le loyer révisé doit être fixé dans la double limite de la valeur locative mentionnée à l'article 23 du décret du 30 septembre 1953 et du prix résultant de l'indexation prévue à l'article 27 de ce texte, de sorte qu'il appartient au juge de retenir la moins élevée de ces deux sommes, la cour d'appel en a exactement déduit qu'indépendamment de toute variation des facteurs locaux de commercialité, le loyer devait être fixé à la valeur locative dès lors que celle-ci se trouvait inférieure au prix du loyer ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Ficoma aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société Ficoma à payer à la société Multichauss la somme de 12 000 francs ou 1 829,39 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente mai deux mille un.

CIV.3

LM

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **30 mai 2001**

Cassation partielle

M. BEAUVOIS, président

Arrêt n° 885 FS-P+B

Pourvoi n° D 99-18.178

REPUBLIQUE FRANCAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

---

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

Sur le pourvoi formé par la Société générale, société anonyme, dont le siège est 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris,

en cassation d'un arrêt rendu le 21 mai 1999 par la cour d'appel de Paris (16e chambre, section B), au profit de la société civile de placement immobilier (SCPI) Cortal Pierre 2, dont le siège est 5, avenue Kléber, 75016 Paris,

défenderesse à la cassation ;

La société Cortal Pierre 2 a formé, par un mémoire déposé au greffe le 4 février 2000, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

LA COUR, en l'audience publique du 25 avril 2001, où étaient présents : M. Beauvois, président, M. Betoulle, conseiller référendaire rapporteur, Mlle Fossereau, MM. Toitot, Bourrelly, Mme Stéphan, MM. Peyrat, Guerrini, Dupertuys, Philippot, Assié, Mme Gabet, conseillers, M. Pronier, conseiller référendaire, M. Weber, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Betoulle, conseiller référendaire, les observations de la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat de la Société générale, de Me Choucroy, avocat de la société civile de placement immobilier (SCPI) Cortal Pierre 2, les conclusions de M. Weber, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que la société Cortal Pierre 2, propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail à la banque Société générale, qui avait demandé la révision de loyer à la baisse en référence à la valeur locative, fait grief à l'arrêt attaqué (Paris, 21 mai 1999) de dire que l'article 27 du décret du 30 septembre 1953 est applicable en la cause, alors, selon le moyen, *que la fixation du prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est soumise à un régime dérogatoire du droit commun des baux commerciaux ; qu'en appliquant à un local à usage de bureaux les règles générales de révision du loyer des locaux commerciaux faisant référence aux notions de "facteurs locaux de commercialité" et de "valeur locative" inapplicables à des locaux à usage de bureaux, l'arrêt attaqué a violé les articles 23-9 et 27, alinéa 3, du décret du 30 septembre 1953 ;*

Mais attendu qu'ayant relevé qu'aux termes de l'article 26 du décret du 30 septembre 1953 dont les dispositions sont d'ordre public, les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du décret, renouvelés ou non, peuvent être révisés sous les réserves prévues à l'article 27 et que les locaux à usage de bureaux sont soumis aux dispositions du décret du 30 septembre 1953, la cour d'appel en a exactement déduit que les dispositions de l'article 27 sont applicables aux locaux à usage de bureaux ;

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

Mais sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu l'article 23, ensemble l'article 27 du décret du 30 septembre 1953, devenus les articles L. 145-33 et L. 145-38 du Code de commerce ;

Attendu que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative ; qu'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 intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer ;

Attendu que pour débouter la banque Société générale de sa demande de révision du loyer, l'arrêt retient qu'en l'absence de preuve de la modification des facteurs locaux de commercialité, le preneur ne peut obtenir une révision du loyer à la baisse ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le prix du bail révisé en application de l'article L. 145-38 du Code de commerce ne pouvait excéder la valeur locative, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a dit que l'article 27 du décret du 30 septembre 1953 était applicable en la cause, l'arrêt rendu le 21 mai 1999, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles ;

Condamne la SCPI Cortal Pierre 2 aux dépens des pourvois ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente mai deux mille un.