

## BAUX COMMERCIAUX

Clause de loyer variable avec minimum garanti - Fixation du loyer du bail renouvelé - Maintien de la convention des parties

En l'espèce, un bail, consenti pour une durée de 12 ans, stipulait que le loyer serait égal à 6 % du chiffre d'affaires annuel hors taxe, ce loyer ne pouvant cependant en aucun cas être inférieur à une certaine somme révisable par le jeu de la clause d'échelle mobile ; le bailleur a donné congé à la société locataire, avec offre de renouvellement pour une durée de 12 ans, sous réserve d'une augmentation du loyer minimum garanti, et la société locataire s'y est opposée.

Pour dire que le loyer minimum doit être fixé en fonction de la valeur locative, l'arrêt retient que le procédé binaire de fixation des loyers adopté par les parties n'avait nullement pour effet de faire échec au droit de renouvellement régi par le décret du 30 septembre 1953, qu'il ne saurait les priver, sauf volonté expresse de leur part, non manifestée en l'occurrence, du bénéfice des règles statutaires de renouvellement du bail et qu'il en résulte que le montant du loyer d'un bail à renouveler d'une durée supérieure à neuf années, donc nécessairement dé plafonné, doit correspondre à la valeur locative, à défaut d'accord entre les parties, le juge devant la fixer en tenant compte notamment des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable avait été originellement fixé, en prenant en considération le caractère binaire du loyer, le loyer minimum garanti étant certes le seul susceptible d'être modifié, mais pouvant l'être au vu des critères de l'article 23 du décret du 30 septembre 1953 et du jeu de la clause de loyer variable au cours du bail initial.

En statuant ainsi, alors que la fixation du loyer renouvelé d'un tel bail échappe aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 et n'est régie que par la convention des parties, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil.

Cassation

Société Intexal et société Rodier distribution  
c. société Centre commercial de la Défense

Pourvoi en cassation contre un arrêt de la Cour de Versailles  
C9158

La Cour, Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles,

19 janvier 1997), que la société Intexal était titulaire d'un bail consenti le 23 décembre 1980 pour une durée de douze ans par la société civile du Centre commercial de la Défense ; que le bail stipulait que le loyer serait égal à 6 % du chiffre d'affaires annuel hors taxe, ce loyer ne pouvant cependant en aucun cas être inférieur à une certaine somme révisable par le jeu de la clause d'échelle mobile ; que le bailleur a donné congé à la société locataire, avec offre de renouvellement pour une durée de 12 ans, sous réserve d'une augmentation du loyer minimum garanti, que la société Intexal s'y est opposée ;

Attendu que pour dire que le loyer minimum doit être fixé en fonction de la valeur locative, l'arrêt retient que le procédé binaire de fixation des loyers adopté par les parties n'avait nullement pour effet de faire échec au droit de renouvellement régi par le décret du 31 septembre 1953, qu'il ne saurait les priver, sauf volonté expresse de leur part, non manifestée en l'occurrence, du bénéfice des règles statutaires de renouvellement du bail et qu'il en résulte que le montant du loyer d'un bail à renouveler d'une durée supérieure à neuf années, donc nécessairement dé plafonné, doit correspondre à la valeur locative, à défaut d'accord entre les parties, le juge devant la fixer en tenant compte notamment des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable avait été originellement fixé, en prenant en considération le caractère binaire du loyer, le loyer minimum garanti étant certes le seul susceptible d'être modifié, mais pouvant l'être au vu des critères de l'article 23 du décret du 30 septembre 1953 et du jeu de la clause de loyer variable au cours du bail initial ; qu'en statuant ainsi, alors que la fixation du loyer renouvelé d'un tel bail échappe aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 et n'est régie que par la convention des parties, la Cour a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs, Casse, annule et renvoie devant la Cour de Paris ; condamne la société Centre commercial de la Défense aux dépens ;