

27 février 2002

Cour de cassation

Pourvoi n° 00-17.902

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

LOIS ET REGLEMENTS - loi - loi interprétative - bail commercial - prix - révision triennale - fixation du loyer révisé - loi du 11 décembre 2001 - article 26 - révision - valeur locative - valeur inférieure au loyer à réviser - fixation à la valeur locative - modification matérielle des facteurs locaux de commercialité - nécessité - demande en diminution du loyer - conditions

L'article 26 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 qui complète le troisième alinéa de l'article L. 145-38 du Code de commerce par les mots " par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33 et " revêt un caractère interprétatif et est applicable aux instances en cours à la date de la publication de la loi.

Texte de la décision

Sur le caractère interprétatif de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 contesté par la défense :

Attendu qu'une loi ne peut être considérée comme interprétative qu'autant qu'elle se borne à reconnaître, sans rien innover, un droit préexistant qu'une définition imparfaite a rendu susceptible de controverses ;

Attendu qu'en complétant le troisième alinéa de l'article L. 145-38 du Code de commerce par les mots " par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33 et ", le législateur, sans rien innover, n'a fait que préciser par une référence expresse à l'article L. 145-33 du Code de commerce, le caractère dérogoire de cet alinéa qui donnait lieu à un abondant contentieux ;

D'où il suit que ce texte, étant interprétatif, est applicable aux instances en cours à la date de la publication de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 mai 2000), que Mlle de X..., propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail à la Société générale, a assigné celle-ci pour faire fixer le montant du loyer révisé à 18 713,10 francs résultant de l'indexation ; que, reconventionnellement, la Société générale a réclamé que ce loyer soit fixé en fonction de la valeur locative ;

Attendu que la Société générale fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande alors, selon le moyen, que le prix du bail révisé en application de l'article 27 du décret du 30 septembre 1953 ne peut, en aucun cas, excéder la valeur locative ; qu'il s'ensuit que, même en l'absence d'une modification de plus de 10 % de cette valeur locative sous l'effet des facteurs locaux de commercialité, la réduction du montant du loyer est de droit à l'issue d'une première période de trois ans lorsque celui-ci s'avère correspondre à un montant supérieur à cette valeur locative ; qu'en refusant d'admettre ce réajustement destiné à sauvegarder l'équilibre des prestations entre les parties sous prétexte que la preuve d'une variation de 10 % n'aurait pas été rapportée, la cour d'appel, qui a maintenu le loyer à un montant excédant la valeur locative, a violé les articles 23 et 27 du décret précité ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, selon l'article 27 du décret du 30 septembre 1953 devenu l'article L. 145-38 du Code de commerce, texte d'ordre public, le loyer révisé ne peut être fixé à la valeur locative 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, et constaté que la Société générale ne rapportait pas la preuve d'une telle modification, la cour d'appel en a exactement déduit que la Société générale devait être déboutée de sa demande de fixation du loyer révisé à la valeur locative ;

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

Par ces motifs :

REJETTE le pourvoi.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris, 2000-05-17
17 mai 2000

Textes appliqués

Code de commerce L145-38

Code de commerce L145-38 al. 3, L145-33

Décret 53-960 1953-09-30 art. 27

Loi 2001-1168 2001-12-11 art. 26

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 3, 2002-02-27, Bulletin 2002, III, n° 50, p. 42 (cassation), et l'arrêt cité

Chambre civile 3, 2001-05-30, Bulletin 2001, III, n° 71, p. 54 (rejet), et l'arrêt cité