

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mercredi 30 juin 2010  
N° de pourvoi: 09-15152**  
Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Lacabarats (président), président**  
SCP Gaschignard, SCP Ghestin, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que le bail initial avait commencé à courir le 1er décembre 1991 pour se terminer le 30 novembre 2000 et que le preneur en avait demandé le renouvellement le 23 novembre 2003 à compter du 30 novembre 2003, soit avant les douze années écoulées du bail d'origine pour prendre effet à la date d'expiration de ces douze années, et ayant retenu que, dès lors qu'il n'était pas avéré que le terme d'usage visé par l'article L. 145-12 du code de commerce et résultant des usages locaux imposait de retenir comme date d'effet du bail renouvelé une autre date que celle anniversaire du bail initial, le loyer devait être plafonné, la cour d'appel, qui a pris en considération les usages locaux pour fixer le terme d'usage, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société WB aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société WB ; la condamne à payer à la société Dupont Est la somme de 2 500 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour la société WB

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le loyer du bail commercial renouvelé conclu entre les parties, prenant effet le 1er décembre 2003, était plafonné, la durée du bail à renouveler n'ayant pas excédé douze ans, et rejeté toute demande de fixation d'un loyer déplafonné,

AUX MOTIFS QUE le preneur, la SAS DUPONT EST, a demandé le renouvellement du bail le 20 novembre 2003 ; qu'il convient de rappeler que le bail initial avait commencé à courir le 1er décembre 191 pour se terminer le 30 novembre 2000 ; que le preneur s'obligeait à payer le loyer annuel en quatre termes égaux payables d'avance les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année et pour la première fois le 1er décembre 1991 pour la période du 1er décembre 1991 au 31 décembre 1991 ; que la demande de renouvellement du bail est intervenue avant les douze années écoulées à compter du contrat d'origine, pour prendre effet à la date d'expiration de ces douze années ; que par conséquent et par application de l'article L. 145-34 du code de commerce, le loyer litigieux devait être plafonné dès lors qu'il n'est pas avéré que le terme d'usage visé par l'article L. 145-12 du code de commerce et résultant des usages locaux imposait de retenir comme date de prise d'effet du bail renouvelé une autre date que celle anniversaire du bail initial, les modalités de paiement fractionné du loyer annuel ne résultant que d'un usage conventionnel propre au bail auquel il se rapporte et non des usages locaux indépendants de celui-ci ; qu'en conséquence, il y a lieu de réformer le jugement querellé et de dire que le bail renouvelé dont le loyer est plafonné a pris effet le 1er décembre 2003 ;

ALORS QUE selon l'article L. 145-12 du Code de commerce dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008, lorsque le bail d'origine a été tacitement reconduit, un bail renouvelé ne peut prendre effet qu'à compter du terme d'usage qui suit la demande de renouvellement ; que le terme d'usage n'est pas celui qui résulte de la convention des parties mais des usages communément appliqués ; qu'il appartient au juge du fond de rechercher le terme d'usage applicable, au besoin avec l'aide d'un sachant ; qu'en décidant que le bail renouvelé avait pris effet au jour de la date anniversaire du bail d'origine à défaut de certitude quant au terme d'usage, cependant qu'il lui appartenait de déterminer ce terme, la cour d'appel a violé l'article L. 145-12 du Code de commerce dans sa rédaction applicable au litige.

## **Analyse**

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Nancy , du 23 mars 2009