

NOTE : DROIT IMMOBILIER

**SUR LA COMMUNE INTENTION DES PARTIES DANS LA REDACTION
D'UN BAIL D'UNE DUREE DE 12 ANS**

Le Tribunal de Grande Instance de PARIS dans un de ses jugements du 30 janvier 2012 a validé la clause d'un bail qui était la suivante :

- Commune intention des parties « *les parties sont convenues de fixer le loyer de chaque renouvellement selon le prix du marché* » et selon l'article suivant « *commune intention : les parties conviennent de manière irrévocable que le loyer du bail renouvelé devra être fixé en tenant compte des seuls prix du marché pratiqués au jour du renouvellement... Cette commune intention des parties, quant (...) au prix du marché s'imposera à tout juge ou tout expert pouvant porter appréciation ou fixer le loyer du bail renouvelé* ».

Le Tribunal a considéré :

« Compte tenu de ces clauses, le loyer de renouvellement ne peut être fixé selon la manière traditionnelle en prenant en considération aussi bien les fixations judiciaires que les renouvellements amiables et les nouvelles locations, mais il doit être fixé seulement par rapport au prix du marché.

Ainsi le prix du marché étant défini comme étant la valeur locative d'un emplacement telle qu'elle résulte du jeu de l'offre et de la demande sur un marché ouvert à la concurrence. »

On constate que depuis cette décision de nombreuses rédactions des baux commerciaux tentent dans la négociation d'imposer ce type de clause très favorable aux bailleurs.