

Cour de cassation

Chambre civile 2

Audience publique du 26 septembre 2019

N° de pourvoi: 18-18.054

ECLI:FR:CCASS:2019:C201172

Publié au bulletin

Rejet

Mme Flise (président), président

Me Balat, SCP Bouulloche, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 avril 2018), que la société Florinvest, ayant acquis des locaux donnés à bail à la société Grao, a saisi le juge des loyers commerciaux d'un tribunal de grande instance à fin de faire fixer le prix du bail renouvelé ; qu'un expert a été désigné pour donner son avis sur la valeur locative des lieux loués à la date de renouvellement du bail ;

Sur le premier moyen, pris en ses première et deuxième branches :

Attendu que la société Florinvest fait grief à l'arrêt de rejeter la demande d'annulation du rapport d'expertise, alors, selon le moyen :

1°/ que si la prestation de serment par écrit des experts inscrits sur la liste nationale des experts ou celle d'une cour d'appel est prévue par les textes, elle ne l'est pas en revanche pour les experts qui ne figurent sur aucune liste, lesquels doivent impérativement, chaque fois qu'il sont commis, prêter le serment d'accomplir leur mission, de faire leur rapport et de donner

leur avis en leur honneur et conscience devant la juridiction qui les désigne ; qu'en jugeant donc en l'espèce que M. V..., expert non inscrit désigné par le tribunal de grande instance de Grasse, avait pu valablement prêter serment par écrit en application des dispositions

de l'article 22 du décret n° 2004-1463 du 23 décembre 2004, la cour d'appel a violé ce texte par fausse application et l'article 6, alinéa 3, de la loi n° 71-498 du 29 juin 1971 par refus d'application ;

2°/ qu'à supposer même que la prestation de serment par écrit de l'expert non inscrit sur la liste d'une cour d'appel ne soit pas prohibée par les textes, une telle prestation de serment par écrit n'est possible que sur autorisation du premier président de la cour d'appel, en cas d'empêchement de l'expert ; qu'en ne recherchant pas dès lors et à tout le moins si ces conditions étaient remplies en l'espèce s'agissant de M. V..., expert non

inscrit, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 22 du décret n° 2004-1463 du 23 décembre 2004, à le supposer applicable, et de l'article 6 de la loi n° 71-498 du 29 juin 1971 tel que modifié par la loi n° 2004-130 du 11 février 2004 ;

Mais attendu que les irrégularités affectant le déroulement des opérations d'expertise sont sanctionnées selon les dispositions de l'article 175 du code de procédure civile qui renvoient aux règles régissant la nullité des actes de procédure ; que la prestation de serment par écrit d'un expert qui n'est pas inscrit sur la liste nationale des experts ou sur celle d'une cour d'appel ne constitue ni une irrégularité sanctionnée par une nullité pour vice de forme ni une formalité substantielle ou d'ordre public ; que par ce seul motif, substitué d'office à ceux critiqués, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Sur le second moyen, pris en sa première branche :

Attendu que la société Florinvest fait grief à l'arrêt de fixer le loyer sur renouvellement au 9 janvier 2014 des locaux commerciaux en cause à la somme de 42 734 euros hors charges et hors taxes, alors selon le moyen, que la cassation qui interviendra sur le premier moyen de cassation, qui critique l'arrêt attaqué en ce qu'il a rejeté la demande de la société Florinvest tendant à l'annulation du rapport d'expertise judiciaire, entraînera, par voie de conséquence et par application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation de l'arrêt attaqué en ce que, au motif que « le rapport d'expertise judiciaire diligenté par M. O... V... a été établi avec objectivité et sérieux de telle manière qu'il peut utilement éclairer la religion de la cour s'agissant de la détermination de la valeur locative », la cour d'appel a fixé, au vu de ce rapport, le loyer sur renouvellement au 9 janvier 2014 des locaux commerciaux en cause à la somme de 42 734 euros hors charges et hors taxes ;

Mais attendu que le rejet du premier moyen du pourvoi prive la première branche du second moyen de son objet ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen, pris en sa troisième branche et sur le second moyen, pris en sa seconde branche, annexés, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Florinvest aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande ; la condamne à payer à la société Grao la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, signé et prononcé en l'audience publique du vingt-six septembre deux mille dix-neuf par Mme Brouard-Gallet, conseiller doyen, non empêchée, conformément aux dispositions des articles 452 et 456 du code de procédure civile et par Mme Rosette, greffier de chambre qui a assisté au prononcé de l'arrêt. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Balat, avocat aux Conseils, pour la société Florinvest

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir rejeté la demande d'annulation du rapport d'expertise ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur la nullité prétendue du rapport d'expertise pour défaut de prestation de serment, par des motifs pertinents que la cour adopte c'est à bon droit que le premier juge a estimé que si le formulaire signé par l'expert, M. V... vise indûment l'article 20 du décret du 31 décembre 1974 qui a été abrogé par l'article 40 du décret du 30 décembre 2004, la prestation de serment qui y est contenue en est néanmoins parfaitement valable car tant l'esprit que la lettre du texte de prestation de serment sont demeurés les mêmes dans l'article 22 du décret du 30 décembre 2004 désormais applicable ; que le premier juge également à juste titre a considéré en conséquence que c'est vainement que la bailleresse excipe de la nullité du rapport d'expertise pour défaut de prestation de serment par l'expert, observation étant faite qu'aucun texte n'interdit que la prestation de serment de l'expert non inscrit soit faite par écrit ; que par ailleurs, sur la nullité prétendue du rapport d'expertise pour non-respect de des dispositions des articles 233 et 237 du code de procédure civile, l'article 233, alinéa 1er, dispose que « le technicien investi de ses pouvoirs par le juge en raison de sa qualification, doit remplir personnellement la mission qui lui est confiée » ; que de plus l'article 237 quant à lui dispose que « le technicien commis doit accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité » ; qu'il ne ressort d'aucun élément objectif du dossier que l'expert, M. V... n'ait pas accompli sa mission lui-même ni qu'il ait manqué à ses devoirs d'objectivité et d'impartialité ; que de plus par des motifs pertinents que la cour adopte le premier juge a considéré à bon droit que même si l'expert judiciaire M. V... a pris en considération la suggestion faite par M. I... T..., évaluateur foncier, assistant technique de la locataire, de

prendre pour base entre autres références, les valeurs 2014 publiées dans l'ouvrage des éditions Callon intitulé « côte annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières », l'expert n'en a néanmoins pas moins pris également en compte d'autres références émanant du Mémento Francis Lefebvre et de la publication du Marché des notaires, l'enquête de voisinage et les recherches personnelles par lui réalisées dans les environs immédiats (Saint-Paul-de-Vence) ne lui ayant pas permis de trouver aucun commerce de comparaison à proximité ou dans les environs immédiats des locaux litigieux ; que par suite le premier juge en a déduit à juste titre que l'expert n'a en rien délégué à une tierce personne l'exécution de sa mission mais a simplement intégré dans son calcul de la valeur locative, l'un des documents de référence cité par le conseil technique du locataire ; qu'au regard des observations qui précèdent, il y a donc lieu de confirmer le jugement querellé en ce qu'il a rejeté la demande de la SCI Florinvest d'annulation du rapport d'expertise de M. V... ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE M. V..., désigné comme expert, n'est pas inscrit sur la liste de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, ni d'une autre cour d'appel ; qu'il a prêté serment par écrit en signant le 17 juillet 2015 le formulaire que lui avait adressé le greffe du service des expertises, et dans laquelle la formule de prestation de serment faite par l'expert est de : « apporter son concours à la justice, d'accomplir sa mission, de faire son rapport et de donner son avis en honneur et conscience » ; que même si le formulaire ainsi signé par M. V... vise indûment l'article 20 du décret du 31 décembre 1974, qui a été abrogé par l'article 40 du décret du 30 décembre 2004, la prestation de serment y contenue en est néanmoins parfaitement valable, car tant l'esprit que la lettre du texte de prestation de serment sont demeurés les mêmes dans l'article 22 du décret du 30 décembre 2004 désormais applicable ; qu'en conséquence, c'est vainement que la bailleresse excipe de la nullité du rapport d'expertise pour défaut de prestation de serment par l'expert, observation étant ici faite qu'aucun texte n'interdit que la prestation de serment de l'expert non inscrit sur la liste de la cour d'appel soit faite par écrit ;

ALORS, D'UNE PART, QUE si la prestation de serment par écrit des experts inscrits sur la liste nationale des experts ou celle d'une cour d'appel est prévue par les textes, elle ne l'est pas en revanche pour les experts qui ne figurent sur aucune liste, lesquels doivent impérativement, chaque fois qu'il sont commis, prêter le serment d'accomplir leur mission, de faire leur rapport et de donner leur avis en leur honneur et conscience devant la juridiction qui les désigne ; qu'en jugeant donc en l'espèce que M. V..., expert non inscrit désigné par le tribunal de grande instance de Grasse, avait pu valablement prêter serment par écrit en application des dispositions de l'article 22 du décret n° 2004-1463 du 23 décembre 2004, la cour d'appel a violé ce texte par fausse application et l'article 6, alinéa 3, de la loi n° 71-498 du 29 juin 1971 par refus d'application ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU' à supposer même que la prestation de serment par écrit de l'expert non inscrit sur la liste d'une cour d'appel ne soit pas prohibée par les textes, une telle prestation de serment par écrit n'est possible que sur autorisation du premier président de la cour d'appel, en cas d'empêchement de l'expert ; qu'en ne recherchant pas dès lors et à tout le moins si ces conditions étaient remplies en l'espèce s'agissant de M. V..., expert non inscrit, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 22 du décret n° 2004-1463 du 23 décembre 2004, à le supposer applicable, et de l'article 6 de la loi n° 71-498 du 29 juin 1971 tel que modifié par la loi n° 2004-130 du 11 février 2004 ;

ET ALORS, ENFIN, QUE l'expert doit accomplir personnellement et avec conscience, objectivité et impartialité la mission qui lui est confiée ; qu'en constatant que, pour rédiger son rapport d'expertise, M. V... avait « pris en considération la suggestion faite par M. I... T..., évaluateur foncier, assistant technique de la locataire, de prendre pour base entre autres références, les valeurs 2014 publiées dans l'ouvrage des éditions Callon intitulé "côte annuelle des valeurs vénales immobilières et foncière" » (arrêt attaqué, p. 5 in fine), ce dont il résultait que M. V... avait délégué au conseil d'une des parties le soin de procéder aux évaluations litigieuses, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 233 et 237 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir fixé le loyer sur renouvellement au 9 janvier 2014 des locaux commerciaux en cause à la somme de 42.734 € hors charges et hors taxes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'article L. 145-33, alinéas 1er et 2, du code de commerce dispose : « Le montant des loyers des baux commerciaux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative. A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après : 1° Les caractéristiques du local considéré ; 2° La destination des lieux ; 3° Les obligations respectives des parties ; 4° Les facteurs locaux de commercialité ; 5° Les prix couramment pratiqués dans le voisinage » ; que l'article L. 145-34, alinéas 1er et 4, du même code quant à lui dispose : « A moins d'une modification des facteurs mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés au premier et deuxième de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculé sur la période neuf ans antérieure au dernier indice publié. » [

] « En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente » ; que le rapport d'expertise judiciaire diligentée par M. O... V... a été établi avec objectivité et sérieux de telle manière qu'il peut utilement éclairer la religion de la cour s'agissant de la détermination de la valeur locative même si certains points mériteront d'être nuancés ; que dans le cas présent le bail expiré en date du 23 avril 1993, ayant eu du fait de sa tacite reconduction au-delà de son terme au 31 mai 2002, une durée supérieure à douze ans, le loyer sur renouvellement au 9 janvier 2014, doit en application de l'article L.145-34 du code de commerce précité, être fixé à la valeur locative ; que le bâtiment litigieux se trouve édifié sur une parcelle de 5.627 m² ; que les locaux en cause situés [...] , exploités sous l'enseigne Grao, comportent une partie proprement

commerciale et une partie privative d'habitation ; qu'ainsi il y a au rez-de-jardin notamment une partie privative constituée par un appartement avec une entrée séparée avec quatre pièces ; qu'au rez-de-chaussée se trouve la partie commerciale avec le magasin de boulangerie et la réserve ; que l'expert judiciaire dans la conclusion de son rapport estime la surface pondérée de ces locaux à 325 m² ; que cette surface pondérée est contestée tant par l'appelante que par l'intimée dans des sens opposés que l'article R.145-4, alinéa 2, du code de commerce dispose : « Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée en comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorée ou minorés pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial » ; qu'ainsi par des motifs pertinents que la cour adopte le premier juge, opérant une exacte application du droit aux faits (notamment en appliquant des modalités de calcul différentes de la valeur locative selon qu'il s'agit de surfaces dédiées à l'habitation ou de surfaces commerciales au sens strict), a considéré à juste titre que la valeur locative au 9 janvier 2014 devait être fixée à la somme de 42.734 € par an se décomposant de la manière suivante : - maison d'habitation : 12.000 €, - partie commerciale : 264 m² x 125 € : 33.000 €, - total : 45.000 €, - à déduire taxe foncière : 2.266 €, - soit la somme de : 42.734 € ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la pondération du logement, en application de l'article R.145-4, alinéa 2, du code de commerce, « lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial » ; qu'en l'espèce, l'expert n'a pas déterminé la valeur locative du logement selon les modalités préconisées par cet article, mais a intégré la superficie de l'habitation de 120,90 m² dans la superficie des locaux, et l'a pondérée à 0,50, faisant ressortir une surface pondérée, par l'appartement seul, de 60,45 m² ; que d'après l'expertise, la valeur locative de cet appartement ressort donc, sur la base de la valeur locative de 125 €/m² par an retenue par l'expert pour l'ensemble, à la somme de 60,45 m² x 125 € = 7.556,25 € par an, soit 629,68 € par mois ; que même si cette villa est située dans un quartier excentré de Saint-Paul-de-Vence, hors des secteurs de standing, et même s'il doit être tenu compte du fait qu'elle est intégrée dans une exploitation commerciale, ce loyer de 629 € par mois apparaît particulièrement bas pour une habitation de 120 m², avec accès indépendant du commerce, et composé d'un séjour, de trois chambres, d'un bureau, avec cuisine, salle de bain et buanderie ; que Mme X..., évaluateur foncier, mandatée par la bailleuse, a estimé le loyer de cette villa à la somme de 19.200 € par an, sur la base d'une valeur de 160 €/m² par an, correspondant à une moyenne des loyers de villas sises à Cagnes-sur-Mer et Vence ; que cette estimation apparaît quelque peu excessive dans la mesure où la valeur ainsi retenue de 160 €/m² concerne des villas qui ne sont pas intégrées, contrairement à la villa litigieuse, dans une exploitation commerciale ; qu'au vu de ces éléments du dossier, des photographies de la maison, de sa superficie, de l'indépendance de son accès par rapport au commerce, mais aussi de l'inconvénient lié au fait qu'elle dépende du bail commercial, il convient de fixer sa valeur locative à la somme de 1.000 € par mois, soit 12.000 € par an, sans qu'il soit besoin de recourir de ce chef à un complément d'expertise qui ne ferait que retarder l'issue du litige ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la cassation qui interviendra sur le premier moyen de cassation, qui critique l'arrêt attaqué en ce qu'il a rejeté la demande de la SCI Florinvest

tendant à l'annulation du rapport d'expertise judiciaire, entraînera, par voie de conséquence et par application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation de l'arrêt attaqué en ce que, au motif que « le rapport d'expertise judiciaire diligentée par M. O... V... a été établi avec objectivité et sérieux de telle manière qu'il peut utilement éclairer la religion de la cour s'agissant de la détermination de la valeur locative » (arrêt attaqué, p. 6, alinéa 4), la cour d'appel a fixé, au vu de ce rapport, le loyer sur renouvellement au 9 janvier 2014 des locaux commerciaux en cause à la somme de 42.734 € hors charges et hors taxes ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE dans ses écritures d'appel (conclusions signifiées le 31 janvier 2018, p. 19, alinéa 10), la SCI Florinvest faisait valoir que « s'agissant de l'appréciation de la valeur locative à retenir, si un logement est inclus dans un ensemble immobilier commercial et peut subir des nuisances liées à cette activité, il appartient à l'expert de choisir dans la fourchette des valeurs locatives d'habitation le prix le plus conforme en l'état des nuisances subies (au même titre qu'un appartement situé au-dessus d'une boulangerie ou d'une station-service d'essence qui se louera moins cher qu'un appartement au-dessus d'un jardin) » ; qu'en procédant à l'évaluation de la valeur locative de la villa litigieuse au regard du seul « inconvénient lié au fait qu'elle dépende du bail commercial » (motifs adoptés du jugement entrepris, p. 8, alinéa 6), sans répondre aux conclusions précitées de la SCI Florinvest, a violé l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 12 avril 2018