

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 16 octobre 2013

N° de pourvoi: 12-19.352

ECLI:FR:CCASS:2013:C301159

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Ghestin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à la société Chiots.com de son désistement de la troisième branche de son moyen unique ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 janvier 2012), que la SCI Les Bouscauds (la SCI), propriétaire de locaux donnés à bail commercial à la société Chiots.com, a délivré à cette dernière un congé le 21 octobre 2003 pour le 31 octobre 2004 avec offre de renouvellement du bail moyennant un loyer dé plafonné, lui a signifié le 10 mars 2006 un mémoire préalable en fixation du prix du bail renouvelé puis a saisi le juge des loyers commerciaux ;

Attendu que la société Chiots.com fait grief à l'arrêt de déclarer régulière la procédure en fixation du prix du bail renouvelé, alors, selon le moyen :

1°/ qu'avant de saisir le juge d'une contestation relative au montant du loyer du bail commercial renouvelé, les parties ont l'obligation de s'adresser des mémoires obligatoirement notifiés par chacune des parties à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué que « la SCI les Bouscauds a signifié le 10 mars 2006 par exploit d'huissier son mémoire à la société Chiots.com et après expertise ordonnée par jugement avant dire droit, a dénoncé

toujours par exploit d'huissier du 15 décembre 2009 à la société Chiots.com de nouvelles écritures intitulées "Conclusions récapitulatives après dépôt du rapport d'expertise" » ; qu'en jugeant néanmoins que la procédure était régulière, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article R. 145-26 du code de commerce ;

2°/ que la signification ne peut valablement remplacer la notification par lettre recommandée avec accusé de réception prévue par le législateur dans la cadre de la procédure non contentieuse de fixation du prix du loyer du bail renouvelé ; qu'en jugeant qu'une signification pouvait valablement remplacer la notification par lettre recommandée avec accusé de réception prévue à l'article L. 145-26 du code de commerce, la cour d'appel a violé l'article 651, alinéa 3 du code de procédure civile, par fausse application ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu d'une part, qu'aucun texte n'écartait l'application à la procédure de fixation du loyer commercial, de l'article 651 du code de procédure civile, selon lequel la notification d'un acte peut toujours être faite par voie de signification alors même que la loi l'aurait prévue sous une autre forme et, d'autre part, que l'appellation "conclusions récapitulatives après dépôt du rapport d'expertise" pour un document notifié après expertise n'avait aucune incidence sur sa validité, aucun texte n'imposant l'emploi du nom "mémoire" à peine de nullité, mais qu'il importait seulement que les écritures soient adressées directement à l'autre partie et non pas communiquées selon les règles des notifications entre avocats, la cour d'appel, qui a constaté que la SCI avait signifié le 10 mars 2006 par exploit d'huissier son mémoire à la société preneuse avant de saisir le juge et après expertise ordonnée par jugement avant dire droit, dénoncé le 15 décembre 2009 par exploit d'huissier ses nouvelles écritures, en a justement déduit que la procédure n'était entachée d'aucune irrégularité ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Chiots.com aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Chiots.com ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Chiots.com.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré la procédure en renouvellement du montant du loyer du bail commercial valable et d'AVOIR, en conséquence, dit que la valeur locative du local loué est de 21.725 euros à compter du 1er novembre 2004, fixé le loyer pour la période du 1er novembre 2004 au 15 décembre 2009 à la somme de euros hors taxe et hors charges, fixé le loyer à compter du 15 décembre 2009 à la somme de 21.725 euros et condamné la société CHIOTS.COM à payer à la SCI Les BOUSCAUDS l'intérêt au taux légal sur la différence entre le loyer dû et celui payé depuis le 1er novembre 2004 ;

AUX MOTIFS QUE le Code de commerce prévoit que lors des contestations relatives à la fixation du prix du bail, il est statué sur mémoire (article R. 145-23), que ces mémoires sont notifiés par chacune des parties à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article R. 145-26) et qu'après expertise les parties échangent de nouveau les mémoires faits après l'exécution de la mesure d'instruction (article R. 145-31) ; qu'en l'espèce, la SCI LES BOUSCAUDS a signifié le 10 mars 2006 par exploit d'huissier son mémoire à la société CHIOTS. COM et après expertise ordonnée par jugement avant dire droit, a dénoncé toujours par exploit d'huissier du 15 décembre 2009 à la société CHIOTS.COM de nouvelles écritures intitulées "Conclusions récapitulatives après dépôt du rapport d'expertise" ; que l'appellation "conclusions" pour les écritures du 15 décembre 2009 au lieu de celle de mémoire n'a aucune incidence sur leur validité, aucun texte n'imposant l'emploi du nom "mémoire" à peine de nullité ; qu'il importe seulement que ces écritures soient adressées directement à l'autre partie et pour le mémoire initial avant la saisie du juge des loyers commerciaux et non pas communiquées selon les règles des notifications entre avocats ; que la procédure en matière de fixation du loyer commercial s'avère régie par les dispositions du Code de procédure civile à l'exception de celles imposées par le statut des baux commerciaux ; que l'article 651 de ce code édicte que la notification d'un acte peut toujours être faite par voie de signification alors même que la loi l'aurait prévue sous une autre forme ; qu'aucun texte n'écarte cette règle pour l'application du statut de baux commerciaux et plus particulièrement la fixation du loyer renouvelé ; que dès lors la signification des écritures de la SCI LES BOUSCAUDS à la société CHIOTS. COM par actes d'huissier de justice et non par lettres recommandées avec demande d'avis de réception comme le prévoit l'article R. 145-26 du Code de commerce, n'entache pas d'irrégularité la procédure de fixation du nouveau loyer ; que la société CHIOTS. COM doit être déboutée de sa demande tendant au constat de l'extinction de la procédure de fixation du loyer renouvelé pour irrégularité ; que sur le nouveau loyer, l'article L. 145-1 2° du Code de commerce prévoit le bénéfice du statut des baux commerciaux à la location de terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement du propriétaire ; que le bail initial stipule la location d'un terrain nu mais autorise le preneur à aménager ce terrain pour les besoins de son commerce ; que la société CHIOTS. COM ou son prédécesseur, a édifié 17 box en dur destinés à la vente et au dressage des chiens ainsi qu'un local à usage de bureau pour la réception du public avec l'accord de la SCI LES BOUSCAUDS ; que les parties reconnaissent la qualification de bail commercial à leur contrat de location et d'ailleurs sans cela la procédure diligentée par la SCI LES BOUSCAUDS ne s'expliquerait pas ; que le bail stipule la clause suivante : "Tous les embellissements, améliorations et autres faites par le preneur pendant la durée du bail, resteront la propriété du bailleur sans indemnité pour le preneur, à moins que celui-ci ne préfère exiger la remise en état des lieux loués" ; que par cette clause le bailleur est

devenu propriétaire des constructions édifiées par son locataire à l'expiration du bail ; que par application de l'article R. 145-8 du Code de commerce qui prévoit que les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que, si directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge, ces constructions ne peuvent être prises en compte pour la fixation du loyer du bail renouvelé suivant celui au cours duquel elles ont été édifiées ; que d'ailleurs la société CHIOTS. COM rappelle cette règle dans ses écritures ; qu'il s'ensuit que le bien loué doit être considéré pour la fixation de son nouveau loyer comme un terrain ; que l'article R. 145-9 du Code de commerce édicte que le prix du bail des terrains est fixé en considération de ceux des éléments qui leur sont particuliers, eu égard à la nature et aux modalités de l'exploitation autorisée ; que c'est très exactement que le premier juge a fixé le nouveau loyer comme s'il s'agissait d'un terrain nu ; que dès lors la règle du plafonnement du loyer édicté seulement pour les locaux dont le loyer se détermine par la valeur locative ne peut recevoir application ; que retenir comme le prétend la société CHIOTS.COM qu'il s'agit d'un terrain bâti ne permettrait pas non plus l'application de la règle du plafonnement ; qu'en effet dans ce cas il y aurait changement des caractéristiques des lieux loués par l'existence des constructions et cela entraînerait en conséquence une modification notable de l'un des facteurs servant à déterminer la valeur locative lors du renouvellement ; que le preneur ne peut sérieusement prétendre que ces constructions nécessaires pour l'hébergement des chiens et la réception de la clientèle n'auraient pas d'incidence favorable sur son activité ; que le seul fait que ces aménagements soient nécessaires à la forme du commerce exploité ne suffit à annihiler la modification des lieux loués ; qu'il existe aussi durant le bail du 1er novembre 1995 au 31 octobre 2004 une évolution notable des facteurs locaux de commercialité qui justifierait le calcul du loyer selon la valeur locative et l'écart de la règle du plafonnement si celle-ci avait été retenue ; que l'expert judiciaire note une évolution notable de ces facteurs retenant pour la zone commerciale de Plan de Campagne une augmentation de la surface de vente de l'ensemble des commerces de 143.000 mètres carrés en 1996 à 150.345 mètres carrés en 1999 ; que son rapport doit être complété par les données figurant à d'autres rapports d'expertise judiciaires relatifs à d'autres commerces situés dans la même zone et communiqués à la procédure par la SCI LES BOUSCAUDS ; qu'ainsi l'expert X... relève que cette surface de vente se chiffre à 183.195 mètres carrés en juin 2004, l'implantation à partir de 1996 de commerces liés aux loisirs (restauration, complexe cinématographique, bowling, aquarium, etc) et l'augmentation de la population vivant dans les communes environnantes constituant la part la plus importante de la zone de chalandise ; qu'ainsi la société CHIOTS. COM ne peut se prévaloir de la règle du plafonnement du loyer ; que pour déterminer le prix du loyer l'expert remarque l'absence de bien comparable sur la zone commerciale de Plan de Campagne qui seule peut servir de comparaison compte tenu de sa spécificité (zone commerciale la plus importante de France avec autorisation d'exploiter le dimanche) ; qu'il retient les loyers des baux d'autres locaux aboutissant après correction pour leur particularité à un prix de 114,48 euros au mètre carré ; qu'il estime que le foncier intervient selon les cas entre 30 % et 50 % dans la détermination du loyer et retient le coefficient de 30 % en raison de la nature des constructions existantes sur cette zone commerciale. Il aboutit à une valeur locative de 33,50 euros le mètre carré pour le local soit un loyer annuel de 23 450 euros (700 m² x 33,50 €) au 1er novembre 2004 ; que la société CHIOTS. COM ne formule aucune critique pertinente contre ce rapport sauf qu'elle souligne la limitation de la destination du bail ; que ce bail prévoit la vente et l'éducation des animaux domestiques à l'exception des animaux de ferme, basse-cour, oisellerie, aquariophilie, petits animaux familiers et des accessoires ainsi que de l'alimentation ; il ne se limite pas aux seuls chats et chiens même si ces deux sortes d'animaux ne peuvent constituer que l'essentiel de son activité et comprend la vente et le dressage ; qu'il n'apparaît pas avoir une destination moindre que

celle des éléments de comparaison ; que le premier juge a fixé ce loyer à la somme de 21.725 euros acceptée par le bailleur qu'il convient de retenir sous les réserves faites ci-après ; qu'en effet le premier juge a fixé ce loyer à compter du 1er novembre 2004, date du renouvellement du bail ; que l'article R. 145-21 du Code de commerce édicte que le prix judiciairement fixé ne peut, en aucun cas, excéder les limites de l'offre et de la demande faite sauf si depuis les parties ont varié dans leurs prétentions et que dans ce cas, le prix ne peut prendre effet, dans la mesure où il excéderait les limites fixées par les prétentions originaires des parties, qu'à dater de la notification des nouvelles prétentions ; que contrairement à ce que prétend la SCI LES BOUSCAUDS, ce texte est applicable à l'actuelle procédure ; qu'en effet il n'est pas entré en vigueur le 27 mars 2007 comme elle le soutient, le décret du 25 mars 2007 qui l'édicte n'étant que la codification de l'article 30 du décret du 30 septembre 1953 en vigueur lors du renouvellement ; que lors du congé avec offre de renouvellement, la SCI LES BOUSCAUDS avait demandé un loyer de 19.500 euros ; que ce n'est que lors de la signification de son mémoire du 15 décembre 2009 qu'elle a amplifié sa demande à la somme de 27.100 euros ; qu'il convient donc de fixer le loyer pour la période du 1er novembre 2004 au 15 décembre 2009 à la somme de 19.500 euros et à compter du 16 décembre 2009 à celle de 21.725 euros ; que le premier juge a décidé que la taxe foncière viendrait en déduction de ce loyer ; que le bail stipule qu'elle est à la charge du preneur et en conséquence elle ne peut être déduite du loyer ; qu'il a fait courir l'intérêt sur la différence entre la somme due depuis le 10 mars 2006 qui est celle de la signification du premier mémoire du bailleur. Mais le nouveau loyer était réclamé du moins à hauteur de 19.500 euros depuis le congé et c'est à partir du renouvellement que l'intérêt doit courir ;

1°) ALORS QUE avant de saisir le juge d'une contestation relative au montant du loyer du bail commercial renouvelé, les parties ont l'obligation de s'adresser des mémoires obligatoirement notifiés par chacune des parties à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué que « la SCI LES BOUSCAUDS a signifié le 10 mars 2006 par exploit d'huissier son mémoire à la société CHIOTS. COM et après expertise ordonnée par jugement avant dire droit, a dénoncé toujours par exploit d'huissier du 15 décembre 2009 à la société CHIOTS.COM de nouvelles écritures intitulées "Conclusions récapitulatives après dépôt du rapport d'expertise" » (arrêt, p. 4, al. 5, souligné par nous) ; qu'en jugeant néanmoins que la procédure était régulière, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article R. 145-26 du Code de commerce ;

2°) ALORS QUE la signification ne peut valablement remplacer la notification par lettre recommandée avec accusé de réception prévue par le législateur dans la cadre de la procédure non contentieuse de fixation du prix du loyer du bail renouvelé ; qu'en jugeant qu'une signification pouvait valablement remplacer la notification par lettre recommandée avec accusé de réception prévue à l'article L. 145-26 du Code de commerce, la Cour d'appel a violé l'article 651, alinéa 3 du Code de procédure civile, par fausse application ;

3°) ALORS QUE, en toute hypothèse, le juge ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi ; que si la Cour d'appel a indiqué que « la SCI LES BOUSCAUDS a fait signifier son mémoire à la société Chiots.com le 10 mars 2006 » (arrêt p. 4, al. 5) et, « après expertise ordonnée par jugement avant dire droit, dénoncé par exploit d'huissier du 15 décembre 2009 à la société Chiots.com de nouvelles écritures intitulées « conclusions

récapitulatives après dépôt du rapport d'expertise » » (arrêt, p. 4, al. 5), elle n'a pas précisé la date à laquelle le juge avait, par la suite été saisi ; qu'en statuant de la sorte et en ne mettant pas la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 145-27, al.1er du Code de commerce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 6 janvier 2012