

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **17 janvier 2012**

Rejet

M. TERRIER, président

Arrêt n° 97 F-D

Pourvoi n° U 11-12.090

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Olivier Derouard, domicilié 9 avenue de la République,  
94600 Choisy-le-Roi,

2°/ Mme Françoise Talon, épouse Derouard, domiciliée  
9 avenue de la République, 94600 Choisy-le-Roi,

contre l'arrêt rendu le 3 novembre 2010 par la cour d'appel de Paris (pôle 5,  
chambre 3), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Jean-Pierre Tapin,

2°/ à Mme Martine Trichot, épouse Tapin,

tous deux domiciliés 47 avenue de la République, 94290 Villeneuve-le-Roi,  
défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 6 décembre 2011, où étaient présents : M. Terrier, président, Mme Proust, conseiller référendaire rapporteur, Mme Bellamy, conseiller doyen, M. Gariazzo, premier avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Proust, conseiller référendaire, les observations de Me Carbonnier, avocat des époux Derouard, de Me Balat, avocat des époux Tapin, l'avis de M. Gariazzo, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant à bon droit retenu qu'une évolution notable à la baisse des facteurs locaux de commercialité ne pouvait justifier le déplafonnement, celui-ci ne pouvant intervenir qu'en cas d'évolution ayant un impact favorable sur le commerce concerné, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Derouard aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Derouard à payer aux époux Tapin la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des époux Derouard ;

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

### MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Carbonnier, avocat aux Conseils pour les époux Derouard

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité le montant du loyer du bail renouvelé à compter du 1er avril 2000 à 3.724 €, en précisant que « que les intérêts au taux légal sur les trop versés de loyers à compter du 1er avril 2000 courront à compter du jour du jugement »,

AUX MOTIFS QUE "M.et Mme Derouard qui, en première instance, invoquaient à l'appui de leur demande de déplaçonnement une évolution notable à la hausse des facteurs locaux de commercialité, font sur ce point état devant la Cour d'une modification notable à la baisse de ces facteurs et reprennent, par ailleurs, leurs deux autres motifs de déplaçonnement estimant, à ces égards, que la modification des lieux par transformation du 1er étage à usage d'habitation en locaux de stockage et bureaux et par utilisation du garage comme local de stockage devait être qualifiée de notable du fait de l'extrême exigüité de l'officine de pharmacie puisqu'ayant entraîné, selon eux, un doublement de la surface commerciale, que les matrices cadastrales permettaient à l'expert de déterminer l'augmentation notable de la taxe foncière depuis 1991 et que la salle de bains installée par le précédent locataire au cours du bail précédent le bail expiré était constitutive d'une amélioration notable des locaux ; mais, outre le fait que le rapport d'expertise ne met pas en évidence une évolution notable à la baisse des facteurs locaux de commercialité, qu'une telle évolution, à la supposer vérifiée, n'aurait pu justifier le déplaçonnement dès lors que celui-ci ne peut intervenir qu'au cas où l'évolution des facteurs locaux de commercialité a eu un impact favorable sur le commerce concerné ce qui suppose qu'il s'agisse d'une évolution positive ; par ailleurs, qu'au vu du rapport d'expertise et des photographies jointes, le garage n'est qu'en partie utilisé comme espace de stockage étant utilisé pour le surplus en débarras et que de même seule une faible partie dans la surface d'habitation est utilisée à usage de bureau et de stockage ce qui a justement conduit l'expert et le tribunal à écarter le caractère notable de la modification des locaux alléguée de ce chef ; que l'installation d'une salle de bains dans le logement du 1er étage inclus au bail commercial n'est pas, elle, constitutive d'une amélioration notable des locaux dans leur ensemble ; enfin et concernant l'évolution de la taxe foncière, outre le fait que les bailleurs n'ont pu obtenir les justificatifs des taxes foncières de 1991, 1992, 1993 et 1994 et que leur estimation de la taxe foncière de 1991 n'est donc qu'approximative, qu'il ne peut être exclu que l'augmentation de la taxe foncière ne soit pas la conséquence de la restructuration de l'immeuble à laquelle ils ont procédé au cours du bail expiré ainsi qu'ils en font état dans une réclamation auprès de l'administration fiscale du 11 septembre 2000 concernant les taxes foncières 1998,1999 et 2000 ce qui exclurait qu'elle puisse être valablement invoquée comme modification

notable des obligations des parties résultant de la loi ou des règlements laquelle induit que ne soit prise en compte, sur une assiette donnée d'imposition, que l'augmentation constante des taux applicables sur la base de cette assiette au calcul de la taxe foncière ; au vu de ce qui précède, qu'il n'existe aucun motif de dé plafonnement comme l'ajustement retenu le tribunal ; dans ces conditions, aucune des parties ne prétendant que la valeur locative soit inférieure au montant du loyer résultant de la variation indiciaire et le rapport d'expertise permettant de vérifier que cette valeur est, en effet, supérieure au loyer plafonné, que le jugement déféré sera confirmé en toutes ses dispositions ; que les éventuels trop-versés de loyers résultant de la présente fixation produiront intérêts au taux légal à compter du jugement dès lors et s'agissant d'intérêts moratoires que le retard ne peut être caractérisé qu'une fois le montant du loyer déterminé" (arrêt, p. 3 et 4),

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE "A l'appui de leur demande de dé plafonnement, Monsieur et Madame Derouard invoquent en premier lieu une modification notable des facteurs de commercialité à la baisse. Il ressort du rapport d'expertise de M. Fruchter que l'ensemble des critères concernant l'évolution des facteurs locaux de commercialité dans le secteur de la rue de la République au cours du bail échu ne semble pas indicatif d'une modification notable de ces facteurs dans le secteur considéré et pour le commerce exercé pendant le cours du bail échu. Monsieur et Madame Derouard ne rapportent pas la preuve que la dégradation alléguée a eu une influence sur l'activité des locataires et la demande de dé plafonnement sur ce motif doit être rejetée. Monsieur et Madame Derouard soutiennent en second lieu qu'il existe une modification des caractéristiques des locaux en faisant valoir que la surface commerciale a doublé en raison de l'utilisation du logement au premier étage en bureau et stockage, ce qui constitue une modification des locaux. Dans son rapport l'expert a constaté que l'appartement de 3 pièces au 1er étage était utilisé en partie comme stockage et bureau mais il a estimé qu'il n'y avait pas de modification notable des caractéristiques des lieux loués. Au vu des photographies annexées au rapport et des constatations de l'expert, le logement du 1er étage n'est utilisé que de manière très partielle comme lieu de stockage et de bureau et n'a pas fait l'objet de véritable transformation. En outre, M. Fruchter a noté qu'il n'y avait pas d'accès direct entre la boutique et le logement. Dans ces conditions, il convient de considérer que ce simple usage ne peut caractériser un changement de destination et une modification notable des locaux. Monsieur et Madame Derouard invoquent en troisième lieu l'accession des améliorations réalisées par le précédent preneur. M. Fruchter n'a pas noté d'amélioration notable dans son rapport. L'installation d'une salle de bain dans le logement du 1er étage, logement qui n'est l'accessoire du local commercial, ne peut constituer une amélioration notable et n'a pas en tout état de cause pas d'influence sur le commerce de pharmacie des locataires. Monsieur et Madame Derouard se prévalent enfin d'une augmentation de l'impôt foncier de 74 % au cours du bail expiré. Cependant

l'expert a évalué à 9,23 % l'augmentation de la taxe foncière entre 1995 et 2000 et il a précisé que les documents communiqués concernant les années antérieures ne lui permettaient pas de calculer cette taxe de 1991 à 1994. Monsieur et Madame Derouard n'ont pas versé aux débats de documents autres que ceux étudiés par l'expert et ils ne rapportent pas la preuve de l'augmentation alléguée. Leur demande de déplafonnement du loyer n'est donc pas justifiée au vu des éléments au dossier et ils doivent être déboutés de cette demande. Le loyer doit dès lors être fixé à la somme de 3.724 € à compter du 1er avril 2000, les autres clauses du bail demeurant inchangées" (jugement, p. 3 et 4),

1°) ALORS QUE les termes du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, prétentions qui sont elles-mêmes fixées par leurs conclusions récapitulatives ;

Qu'en l'espèce, il résulte du « mémoire après expertise en demande de fixation du loyer du bail renouvelé » déposé le 10 octobre 2008 au nom de Monsieur et Madame Derouard, que ceux-ci faisaient valoir qu'il y avait eu « une dégradation notable des facteurs locaux de commercialité » (p. 3 et s.) ; que le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Créteil a convenu dans son jugement du 12 janvier 2009 qu'« à l'appui de leur demande de déplafonnement, Monsieur et Madame Derouard invoquent en premier lieu une modification notable des facteurs de commercialité à la baisse » (p. 3, § 1 et 3 ; p. 2, in fine) ;

Qu'en affirmant contre toute évidence que « M.et Mme Derouard qui, en première instance, invoquaient à l'appui de leur demande de déplafonnement une évolution notable à la hausse des facteurs locaux de commercialité, font sur ce point état devant la Cour d'une modification notable à la baisse de ces facteurs », la cour d'appel a dénaturé les termes du litige (conclusions de première instance de Monsieur et Madame Derouard et jugement entrepris) et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE toute modification notable, à la hausse ou à la baisse, des facteurs locaux de commercialité est susceptible d'entraîner un déplafonnement du loyer ;

Qu'en l'espèce, Monsieur et Madame Derouard, bailleurs, faisaient valoir que la demande de déplafonnement était justifiée compte tenu de l'évolution notable à la baisse des facteurs locaux de commercialité ;

Que, pour écarter cependant ce moyen, la cour d'appel a considéré qu'une évolution à la baisse ne pouvait « justifier le déplafonnement dès lors que celui-ci ne peut intervenir qu'au cas où l'évolution des facteurs locaux de commercialité a eu un impact favorable sur le commerce concerné ce qui suppose qu'il s'agisse d'une évolution positive » ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce ;

3°) ALORS QUE toute modification notable, à la hausse ou à la baisse, des facteurs locaux de commercialité est susceptible d'entraîner un dé plafonnement du loyer ;

Qu'en l'espèce, dans leurs écritures d'appel, Monsieur et Madame Derouard, bailleurs, rappelaient que l'expert avait relevé lui-même une diminution notable de la population de Villeneuve-le-Roi (- 8,33 %) ainsi qu'un nombre inquiétant de commerces fermés dans le proche voisinage du commerce considéré (pharmacie), tandis que les prix de cession des fonds tendaient à démontrer une nette diminution de valeur ; qu'ils faisaient valoir que si l'expert avait cependant conclu à l'absence de modification notable des facteurs de commercialité, c'est que dans son esprit celle-ci ne pouvait intervenir qu'à la hausse pour justifier un dé plafonnement (conclusions, p. 5) ; qu'ils faisaient également valoir que le départ de plusieurs médecins situés dans la zone de chalandise de la pharmacie Tapin, spécialement du médecin installé juste à côté de la pharmacie et sa réinstallation en centre ville, avait entraîné une importante baisse d'activité des facteurs locaux de commercialité ; qu'ils faisaient encore valoir qu'au moment du renouvellement, l'immeuble contigu à la pharmacie avait été intégralement squatté, nécessitant de murer les fenêtres des appartements, tandis que la boutique restait fermée ;

Qu'en ne recherchant pas si ces éléments n'étaient pas de nature à caractériser une modification notable des facteurs locaux de commercialité justifiant un dé plafonnement du loyer, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce ;

4°) ALORS QUE le juge doit, à peine de nullité de la décision qu'il prononce, répondre à l'ensemble des moyens présentés par les parties ;

Qu'en l'espèce, dans leurs écritures d'appel, Monsieur et Madame Derouard, bailleurs, rappelaient que l'expert avait relevé lui-même une diminution notable de la population de Villeneuve-le-Roi (- 8,33 %) ainsi qu'un nombre inquiétant de commerces fermés dans le proche voisinage du commerce considéré (pharmacie), tandis que les prix de cession des fonds tendaient à démontrer une nette diminution de valeur ; qu'ils faisaient valoir que si l'expert avait cependant conclu à l'absence de modification notable des facteurs de commercialité, c'est que dans son esprit celle-ci ne pouvait intervenir qu'à la hausse pour justifier un dé plafonnement (conclusions, p. 5) ; qu'ils faisaient également valoir que le départ de plusieurs médecins situés dans la zone de chalandise de la pharmacie Tapin, spécialement du médecin installé juste à côté de la pharmacie et sa réinstallation en centre

ville, avait entraîné une importante baisse d'activité des facteurs locaux de commercialité ; qu'ils faisaient encore valoir qu'au moment du renouvellement, l'immeuble contigu avait été intégralement squatté, nécessitant de murer les fenêtres des appartements, tandis que la boutique restait fermée ;

Qu'en ne répondant pas à ces moyens péremptoires des écritures d'appel de Monsieur et Madame Derouard, la cour d'appel a violé l'article 455 du code civil.