Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 18 janvier 2012

N° de pourvoi: 11-10.072

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc et Duhamel, SCP Didier et Pinet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 2 novembre 2010), que, par acte du 22 mars 2005, Mme X... et M. Y..., respectivement usufruitière et nu-propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail à M. Z..., lui ont délivré congé avec offre de renouvellement, moyennant un certain loyer ; que les parties ne s'étant pas accordées sur le prix du bail renouvelé, le juge des loyers commerciaux a été saisi ;

Attendu que M. Z... fait grief à l'arrêt d'écarter la règle du plafonnement et de fixer le loyer à une certaine somme, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en ne répondant pas au moyen sérieux soulevé par M. Z... dans ses dernières conclusions d'appel selon lequel les parties avaient manifesté, dans l'avenant au contrat de bail étendant la destination des lieux loués, leur volonté que l'autorisation de nouvelles activités n'ait pas de répercussion sur les charges prévues au bail initial, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que seule une modification notable ayant une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur peut justifier le déplafonnement des loyers dus par ce dernier ; qu'en se bornant à affirmer abstraitement que les activités autorisées par avenant «sont indéniablement pourvoyeuses de chiffre d'affaire» sans vérifier si la modification invoquée présentait un avantage financier réel pour M. Z..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.145-34 du code de commerce ;

3°/ qu'il appartient au juge d'apprécier les éléments de preuve qui leur sont soumis ; qu'en écartant les documents fournis par M. Z... à l'appui de la discussion du rapport d'expertise au motif qu'ils n'ont pas été auparavant communiqués à l'expert, la cour d'appel a violé l'article 1353 du code civil ;

4°/ qu'il appartient au juge d'apprécier les éléments de preuve qui leur sont soumis ; qu'en écartant les documents fournis par M. Z... à l'appui de la discussion du rapport d'expertise au motif qu'ils n'avaient pas été établis de façon contradictoire tandis que Mme X... et M. Y... avaient été à même d'en débattre, la cour d'appel, qui a statué par un motif erroné, a violé l'article 1353 du code civil ;

5°/ que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative ; qu'à défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après des éléments limitativement énumérés par l'article L.145-33 du code de commerce, notamment les prix couramment pratiqués dans le voisinage ; que les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R.145-6 du même code ; qu'en faisant application de la valeur locative au mètre carrée déterminée par l'expert tout en retenant que «les éléments de référence examinés par l'expert judiciaire peuvent être critiqués», la cour d'appel a violé les articles L.145-33 et R.145-7 du code de commerce ;

6°/ qu'en considérant que «si l'appelant demande «la récusation du rapport» de l'expert commis, il semble opérer une confusion avec la récusation de l'expert, procédure prévue par l'article 234 du code de procédure civile qu'il n'a pas engagée, ou avec la nullité du rapport», la cour d'appel, qui a refusé de statuer sur ce dernier point mais a néanmoins tenu compte du rapport de l'expert, a violé l'article 4 du code de procédure civile

Mais attendu, d'abord, que M. Z... n'a pas soutenu que la stipulation, dans l'avenant au contrat de bail, d'une extension de la destination des lieux loués sans augmentation du loyer, s'opposait à toute modification de celui-ci lors du renouvellement du bail ; que le moyen est, de ce chef, nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, ensuite, qu'ayant relevé que l'extension de la destination du bail permettait d'adjoindre deux autres activités et souverainement retenu que cette modification était notable, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de rechercher si elle avait une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur, en a déduit à bon droit que le loyer devait être fixé hors plafonnement ;

Attendu, enfin, que la cour d'appel qui n'était pas tenue de répondre à une demande d'annulation du rapport d'expertise dont elle n'était pas saisie et qui a apprécié la valeur probante des documents que M. Z... avait fait établir de façon non contradictoire postérieurement au dépôt de ce rapport sans retenir qu'ils n'étaient pas recevables, a souverainement fixé le loyer à la valeur locative en adoptant le mode de calcul qui lui est apparu le meilleur ;

D’où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n’est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Z... aux dépens ;

Vu l’article 700 du code de procédure civile, condamne M. Z... à payer à Mme A... et M. Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. Z... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils pour M. Z...

Il est fait grief à l’arrêt confirmatif d’AVOIR écarté la règle du plafonnement des loyers et d’AVOIR fixé le loyer annuel à la somme de 10.854,50 € H.T. ;

AUX MOTIFS QUE le premier juge a fait une juste analyse des faits de la cause, appliqué à l’espèce les règles de droit qui s’imposaient et pertinemment répondu aux moyens des parties pour la plupart repris en appel ; qu’à ces justes moyens que la cour adopte, il convient seulement d’ajouter : qu’en application des articles 9 et 11 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention et d’apporter son concours aux mesures d’instruction ; que s’il est exact, qu’en l’application de l’article 246 du code de procédure civile, le juge n’est pas lié par les constatations et les conclusions du technicien qu’il a commis, il n’en demeure pas moins qu’il lui appartient d’apprécier le travail de l’expert judiciaire et d’en tirer toutes conclusions utiles pour la décision qu’il est amené à prendre ; que si l’appelant demande « la récusation du rapport » de l’expert commis, il semble opérer une confusion avec la récusation de l’expert, procédure prévue par l’article 234 du code de procédure civile qu’il n’a pas engagée, ou avec la nullité du rapport ; que s’il prétend qu’il a été porté atteinte aux droits de la défense, et que les dispositions de l’article 6 - 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l’homme et des libertés fondamentales auraient été violées, il n’en rapporte nullement la preuve, puisque tout au long de la procédure engagée en première instance, notamment pendant le déroulement de l’expertise judiciaire, il a été en mesure de faire valoir ses moyens et de formuler toutes observations utiles ; qu’en présence du rapport d’un expert judiciaire dont les conclusions confirment celles du technicien auquel les bailleurs avaient eu recours précédemment, il se garde bien de produire le rapport d’un technicien venant critiquer le travail expertal ; qu’il lui

appartenait de fournir au technicien commis, en temps utile, c'est-à-dire pendant les opérations d'expertise, tous éléments utiles de référence et notamment les documents qu'il a fait établir de façon non contradictoire postérieurement au dépôt du rapport ; que pour justifier le déplafonnement du loyer du bail renouvelé, le premier juge s'est livré à une étude précise conforme aux dispositions des articles L. 145 - 33 et R 145 - 2 et suivants du code de commerce, rappelant notamment que si le bail à l'origine avait une destination de bar, cette destination avait été étendue à deux autres activités, celle de restaurant et d'hôtel ; que si les éléments de référence examinés par l'expert judiciaire peuvent être critiqués, il convient de rappeler que la valeur locative du m2 retenue par le premier juge n'est pas celle des éléments de référence, mais correspond à une somme nettement inférieure, compte tenu notamment des caractéristiques du local commercial et de son environnement ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la modification notable de l'un des éléments déterminant la valeur locative de l'article L.145-34 du code de commerce, il convient de retenir la période de référence entre le 1er octobre 1996 et le 31 septembre 2005, et de relever une extension qui abrite une salle de restaurant importante, mais sans qu'il soit possible de dater précisément les travaux les deux parties produisant des pièces contraires (procès verbal de maître B... contre attestation de madame C...) ; que cette modification ne pourra donc être retenue ; que par contre, le bail à l'origine avait une destination de bar qui s'analyse en une clause d'usage restreint, puis suivant avenant en date du 29 juin 1998, le bailleur a autorisé sans contrepartie l'activité de bar restaurant hôtel, les contreparties invoquées par le locataire comme l'assurance de paiement des loyers et d'entretien de l'immeuble ne constituant que l'exécution des obligations du bail ; que par ailleurs, les loyers arriérés ont été imputés sur le prix de vente du fonds de commerce ce qui ne peut donc constituer une contrepartie ; que cette extension de la destination du bail permet d'adjoindre deux autres activités qui sont indéniablement pourvoyeuses de chiffre d'affaire et il s'agit donc en l'espèce d'une modification notable de la destination des lieux emportant déplafonnement du bail ; que, sur la valeur locative, les éléments de mesurage du local commercial comme terme de comparaison produits par le locataire ne sont pas contradictoires et restent trop sommaires et imprécis pour revenir sur le calcul de la valeur locative effectué par l'expert judiciaire, d'autant que ce dernier a complètement répondu aux dires du locataire sur les termes de comparaison choisis ; que l'insuffisance d'exploitation des possibilités du local ne peut justifier une minoration de la valeur locative, laquelle relève des qualités personnelles de l'exploitant et l'expert a justement fixé la valeur locative à la somme de 85 euros le m2 ce qui est manifestement très inférieure aux valeurs relevées sur le cours Victor Hugo (de 115 euros à 283 euros) ; que la valeur locative de l'immeuble doit donc être fixée à la somme annuelle de 10 854, 50 euros HT.

1°) ALORS QU 'en ne répondant pas au moyen sérieux soulevé par monsieur Z... dans ses dernières conclusions d'appel selon lequel les parties avaient manifesté, dans l'avenant au contrat de bail étendant la destination des lieux loués, leur volonté que l'autorisation de nouvelles activités n'ait pas de répercussion sur les charges prévues au bail initial, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE seule une modification notable ayant une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur peut justifier le déplafonnement des loyers dus par ce dernier ; qu'en se bornant à affirmer abstraitement que les activités autorisées par avenant

« sont indéniablement pourvoyeuses de chiffre d'affaire » sans vérifier si la modification invoquée présentait un avantage financier réel pour monsieur Z..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.145-34 du code de commerce ;

3°) ALORS QU 'il appartient au juge d'apprécier les éléments de preuve qui leur sont soumis ; qu'en écartant les documents fournis par monsieur Z... à l'appui de la discussion du rapport d'expertise au motif qu'ils n'ont pas été auparavant communiqués à l'expert, la cour d'appel a violé l'article 1353 du code civil ;

4°) ALORS QU 'il appartient au juge d'apprécier les éléments de preuve qui leur sont soumis ; qu'en écartant les documents fournis par monsieur Z... à l'appui de la discussion du rapport d'expertise au motif qu'ils n'avaient pas été établis de façon contradictoire tandis que madame X... et monsieur Y... avaient été à même d'en débattre, la cour d'appel, qui a statué par un motif erroné, a violé l'article 1353 du code civil ;

5°) ALORS QUE le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative ; qu'à défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après des éléments limitativement énumérés par l'article L.145-33 du code de commerce, notamment les prix couramment pratiqués dans le voisinage ; que les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6 du même code ; qu'en faisant application de la valeur locative au mètre carrée déterminée par l'expert tout en retenant que « les éléments de référence examinés par l'expert judiciaire peuvent être critiqués », la cour d'appel a violé les articles L.145-33 et R.145-7 du code de commerce ;

6°) ALORS QU 'en considérant que « si l'appelant demande « la récusation du rapport » de l'expert commis, il semble opérer une confusion avec la récusation de l'expert, procédure prévue par l'article 234 du code de procédure civile qu'il n'a pas engagée, ou avec la nullité du rapport », la cour d'appel, qui a refusé de statuer sur ce dernier point mais a néanmoins tenu compte du rapport de l'expert, a violé l'article 4 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux du 2 novembre 2010