

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 21 mai 2014**

**N° de pourvoi: 13-12.592**

ECLI:FR:CCASS:2014:C300641

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

Me Foussard, SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 13 décembre 2012), que par acte du 14 janvier 2000, après résiliation anticipée d'un bail précédent, la SCI de la Barre (la SCI) a donné à bail à la société Méro-Méca, aux droits de laquelle vient la société MCSA SIPEM, des locaux à usage commercial ; qu'elle lui a délivré congé avec offre de renouvellement moyennant un nouveau loyer par acte du 2 juillet 2008 ; que les parties s'accordant sur le principe du renouvellement mais pas sur le prix, le juge des loyers commerciaux a été saisi ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt d'écarter la monovalence des locaux et de rejeter la demande de déplafonnement, alors, selon le moyen :

1°/ que lorsque des locaux sont monovalents, le loyer est fixé au regard des usages dans la branche d'activité concerné, à l'exclusion de tout plafonnement ; des locaux sont monovalents lorsqu'ils ont été construits ou aménagés à l'effet de servir un seul type d'exploitation et qu'ils ne peuvent être affectés à un autre usage sans transformations importantes ou onéreuses ; qu'il importe peu pour juger du caractère monovalent du bien donné à bail de savoir si le bailleur a ou non accédé à la propriété des aménagements ayant affecté les locaux à un usage déterminé ; qu'en l'espèce, la SCI faisait valoir que les aménagements réalisés en 1997 avaient été spécifiquement réalisés à un usage industriel, pour les besoins de l'activité de mécanique de haute précision du preneur ; qu'en décidant en l'espèce que le moyen tiré de la monovalence des locaux ne pouvait être invoqué dès lors que la SCI n'avait pas encore accédé à la propriété des aménagements réalisés par son preneur, les juges du fond ont statué par un motif

inopérant, privant leur décision de base légale au regard des articles L. 145-36 et R. 145-10 du code de commerce ;

2°/ que des locaux à usage industriel constituent des locaux monovalents si leur affectation à un autre usage ne peut se réaliser sans travaux importants ou onéreux ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a ajouté au motif précédent que la monovalence des locaux ne concerne habituellement pas les locaux à usage industriel, dont la destination peut d'ordinaire être modifiée sans nécessiter de travaux importants ; qu'en se prononçant ainsi par un motif d'ordre général, sans examiner les circonstances de l'espèce, les juges du fond ont encore privé leur décision de base légale au regard des articles L. 145-36 et R. 145-10 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu que le bailleur ne pouvait se prévaloir, pour voir retenir la qualification de locaux monovalents, des travaux d'aménagements réalisés par le preneur que s'ils étaient devenus sa propriété, la cour d'appel, qui a constaté que le bail liant les parties prévoyait que les constructions nouvelles, travaux et améliorations quelconques faits par le preneur n'accédaient au bailleur que lors de la sortie effective des lieux loués et qu'il n'y avait eu aucune sortie des lieux, en a justement déduit, abstraction faite d'un motif surabondant, que les locaux loués n'étaient pas monovalents ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la deuxième branche du premier moyen et sur le second moyen qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI de la Barre aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI de la Barre à payer 3 000 euros à la société MCSA SIPEM ; rejette la demande de la SCI de la Barre ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un mai deux mille quatorze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société de la Barre

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, confirmant le jugement entrepris, il a rejeté la demande de déplafonnement formée par la SCI DE LA BARRE et a fixé le montant du loyer annuel à 13.048 euros HT à compter du 1er janvier 2009 ;

AUX MOTIFS QUE « sur la monovalence des locaux en cause, les travaux d'aménagement réalisés par le preneur en 1997 ne peuvent être invoqués par la société appelante, qui n'a pas encore accédé à la propriété de ces aménagements ; qu'au surplus, la monovalence est habituellement réservée à des locaux, dans lesquels s'exercent des activités très spécifiques (cinéma, théâtre, hôtel...) et non pas dans des ateliers industriels, dont la destination peut facilement changer sans réaliser des travaux importants ou des transformations onéreuses ; qu'ainsi ce nouvel argument manque également de pertinence » (arrêt, p. 7) ;

ALORS QUE, premièrement, lorsque des locaux sont monovalents, le loyer est fixé au regard des usages dans la branche d'activité concerné, à l'exclusion de tout plafonnement ; des locaux sont monovalents lorsqu'ils ont été construits ou aménagés à l'effet de servir un seul type d'exploitation et qu'ils ne peuvent être affectés à un autre usage sans transformations importantes ou onéreuses ; qu'il importe peu pour juger du caractère monovalent du bien donné à bail de savoir si le bailleur a ou non accédé à la propriété des aménagements ayant affecté les locaux à un usage déterminé ; qu'en l'espèce, la SCI DE LA BARRE faisait valoir que les aménagements réalisés en 1997 avaient été spécifiquement réalisés à un usage industriel, pour les besoins de l'activité de mécanique de haute précision du preneur (conclusions du 29 mai 2011, p. 11) ; qu'en décidant en l'espèce que le moyen tiré de la monovalence des locaux ne pouvait être invoqué dès lors que la SCI DE LA BARRE n'avait pas encore accédé à la propriété des aménagements réalisés par son preneur, les juges du fond ont statué par un motif inopérant, privant leur décision de base légale au regard des articles L. 145-36 et R. 145-10 du code de commerce ;

ALORS QUE, deuxièmement, et en tout cas, les aménagements réalisés dans un local pris à bail accèdent en propriété au bailleur ; qu'en décidant en l'espèce que le moyen tiré de la monovalence des locaux ne pouvait être invoqué dès lors que la SCI DE LA BARRE n'avait pas encore accédé à la propriété des aménagements réalisés par son preneur, tout en relevant par ailleurs que la clause d'accession stipulée au contrat de bail ne concernait que les constructions nouvelles, et non les aménagements des locaux déjà existants, les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations et ont violé l'article 1134 du code civil ;

ET ALORS QUE, troisièmement, des locaux à usage industriel constituent des locaux monovalents si leur affectation à un autre usage ne peut se réaliser sans travaux importants ou onéreux ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a ajouté au motif précédent que la monovalence des locaux ne concerne habituellement pas les locaux à usage industriel, dont la destination peut d'ordinaire être modifiée sans nécessiter de travaux importants ; qu'en se prononçant ainsi par un motif d'ordre général, sans examiner les circonstances de l'espèce, les juges du fond ont encore privé leur décision de base légale au regard des articles L. 145-36 et R. 145-10 du code de commerce.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, confirmant le jugement entrepris, il a rejeté la demande de déplaçonnement formée par la SCI DE LA BARRE et a fixé le montant du loyer annuel à 13.048 euros HT à compter du 1er janvier 2009 ;

AUX MOTIFS QUE « sur l'évolution notable des facteurs locaux de commercialité, à juste titre le premier juge a estimé qu'il n'est pas justifié que ces facteurs dans la commune de 18120 Mereau aient été notablement modifiés au cours du bail expiré, la décision de la commission départementale de conciliation du Cher étant totalement imprécise, et ce particulièrement au bénéfice de l'activité de mécanique générale exercée par la société intimée ; qu'en conséquence, pour ces motifs, le jugement entrepris doit être confirmé, la demande subsidiaire d'expertise ne pouvant être ordonnée car cette mesure ne saurait suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve par application de l'article 146 du Code de procédure civile, l'estimation immobilière établie par M. Henri-Claude X..., géomètre expert à Châteauroux, manquant totalement de pertinence sur ce point » (arrêt, p. 7) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU' « il n'est pas justifié que les facteurs locaux de commercialité à MEREAU aient été notablement modifiés au cours du bail expiré, bénéficiant au commerce de mécanique générale, activité du preneur » (jugement, p. 6) ;

ALORS QUE, compte tenu des conclusions de la SCI DE LA BARRE (conclusions du 29 mai 2012, p. 11 et 12), les juges devaient s'expliquer sur le point de savoir si, eu égard à la desserte dont bénéficiaient les locaux et au caractère attractif de la localisation des biens donnés à bail, il n'y avait pas eu, depuis le renouvellement intervenu le 1er janvier 2000, une évolution notable des facteurs locaux de commercialité ; qu'en s'en abstenant, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bourges , du 13 décembre 2012