

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 23 avril 2013

N° de pourvoi: 12-16579

ECLI:FR:CCASS:2013:C300501

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Le Prado, SCP Célice, Blancpain et Soltner, 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, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la demande de renouvellement de la caisse de Crédit mutuel (la CCM) de Blois, adressée par télécopie au notaire du bailleur, et non comme l'exige l'article L. 145-10 par acte extrajudiciaire au bailleur lui-même, n'était pas valable, qu'il n'était pas établi par un écrit émanant de M. X... que celui-ci ait renoncé aux exigences de ce texte en donnant son accord au renouvellement et que la réponse faite par la locataire au congé délivré le 18 juillet 2006 pour le 31 janvier 2007, par un acte extrajudiciaire intitulé "acceptation de renouvellement du bail", commandait de retenir que la CCM avait accepté le renouvellement à la date proposée par le bailleur, la cour d'appel, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu en déduire que le bail, renouvelé le 31 janvier 2007, avait duré plus de douze années et que son prix devait être fixé à la valeur locative ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la caisse de Crédit mutuel de Blois aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la caisse de Crédit mutuel de Blois, la condamne à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour la caisse de Crédit mutuel de Blois

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR, par confirmation du jugement du 7 avril 2011, dit que le bail commercial portant sur les locaux sis à Blois, 11 Quai de la Saussaye et 2 Rue du Commerce, liant Pierre X..., bailleur, à la CAISSE de CREDIT MUTIEL de BLOIS, locataire, renouvelé selon acte de Maître Y..., notaire, du 26 mars 1998, à compter du 24 juin 1994, avait duré plus de douze ans au 31 janvier 2007, date de la prise d'effet du congé avec offre de renouvellement délivré par le bailleur le 18 juillet 2006, d'AVOIR dit que le loyer de ce bail n'est plus soumis à plafonnement, et d'AVOIR fixé le loyer du bail renouvelé à compter du 31 janvier 2007 à la somme annuelle de 25.500 € HT, avec intérêts au taux légal à compter de chaque échéance, les intérêts étant, en application des dispositions de l'article 1154 du Code civil, capitalisés, et ajoutant audit jugement, d'AVOIR dit que la révision s'appliquera à compter du 11 janvier 2011 sur le montant du loyer du bail renouvelé et que le CREDIT MUTUEL de Blois est débiteur envers Monsieur X... de la différence entre le loyer révisé et le loyer effectivement payé, ainsi que des intérêts au taux légal à compter de chaque échéance, avec capitalisation ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le bail renouvelé venait à échéance au 24 juin 2003; que le bailleur a fait délivrer le 18 juillet 2006 au locataire un congé pour le 31 janvier 2007 en lui offrant le renouvellement du bail pour neuf années à compter de cette date moyennant un loyer annuel de 26.000 € ; que le Crédit Mutuel lui a répondu le 27 juin 2007 "consentir en principe au renouvellement sollicité pour une durée de neuf années à compter rétroactivement du 31 janvier 2007, date pour laquelle le congé a été donné, avec fixation du loyer selon la clause indiciaire et non sur le montant de 26.000 € annuel ; que la forme de cette réponse - signifiée par acte extrajudiciaire, son intitulé "ACCEPTATION de RENOUVELLEMENT de BAIL" et sa teneur, manifestant son assentiment au principe d'un renouvellement pour neuf années à compter du 31 janvier 2007 en ne contestant que le prix réclamé, commandent de retenir que le Crédit Mutuel de Blois a accepté le principe du renouvellement du bail à la date proposée par le bailleur ; qu'il ne peut en conséquence utilement prétendre que le bail aurait été renouvelé le 25 janvier 2005 à effet du 24 juin 2003 ; qu'à cette date du 31 janvier 2007 sur laquelle les cocontractants se sont accordés,

le bail venu précédemment à échéance au 24 juin 2003 avait excédé douze ans ; que le bailleur est donc en droit de solliciter que le prix du bail renouvelé soit fixé à la valeur locative ; que l'expert judiciaire commis par le premier juge conclut en termes circonstanciés et convaincants que la valeur locative pour un tel local s'établit à 25.500 € par an ; que cette analyse n'est pas réfutée ni contredite » (arrêt attaqué p. 4) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « sur le principe du déplaçonnement, à défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail commercial se poursuit par tacite reconduction, article L 145-9 du Code de commerce ; que lorsque, du fait de cette tacite reconduction, la durée effective du bail dépasse douze années, le loyer du bail renouvelé n'est plus soumis au plafonnement ; que la CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL de BLOIS fait plaider que le bail ayant expiré le 24 juin 2003, par télécopie du 10 novembre 2003 adressée à Maître Y..., notaire de Pierre X..., elle a fait connaître sa volonté de le voir se renouveler ; que le 30 janvier 2004, le notaire lui a transmis un projet de renouvellement tenant compte de la règle du plafonnement du loyer ; que ce n'est que le 14 juin 2004 que l'expert Z... lui a fait savoir, qu'à la demande du bailleur, il procéderait à la visite des locaux ; qu'elle considère que dans le délai compris entre 9 et 12 ans, son désir de renouvellement du bail ayant été accepté par le conseil du bailleur, la règle du déplaçonnement ne peut s'appliquer ; que Pierre X... répond qu'il ne peut être considéré qu'il y a demande de renouvellement du bail, faute de respect par la locataire des formes prévues à l'article L. 145-10 du Code de commerce ; que de plus, la demande ne lui a pas été adressée, le fax adressé au notaire ne reproduisant d'ailleurs pas l'alinéa 3 de l'article ; qu'enfin, le projet d'acte de renouvellement a été établi par le notaire, sans qu'il en ait été informé ; qu'il est de principe, posé à l'article L. 145-10, que la demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur ; que ce texte étant d'ordre public, toute demande signifiée à une personne autre que celui-ci ne peut être jugée valable, comme c'est le cas en l'espèce, la télécopie du 10 novembre 2003 ayant été adressée à Maître Y..., notaire de Pierre X... ; que de plus, le même texte exige que la signification soit faite par acte extrajudiciaire, formalité qui n'a pas été respectée et rend encore la demande irrégulière, une forme ayant été substituée à une autre ; que s'il est admis que le bailleur puisse renoncer aux exigences du texte précité et donner son accord au renouvellement, rien ne prouve que tel est le cas, aucun écrit n'émanant de Pierre X..., Maître Y..., ne prétendant d'ailleurs pas avoir consulté ce dernier quant au renouvellement du bail mais s'étant contenté "pour répondre à votre télécopie du 10 novembre 2003" de transmettre à la locataire un simple "projet du renouvellement de bail" ; qu'à défaut d'accord de Pierre X... quant au principe du renouvellement, le bail s'est poursuivi par tacite reconduction du 24 juin 2003 au 31 janvier 2007, date de prise d'effet du congé avec offre de renouvellement délivré par celui-ci le 18 juillet 2006 ; que le bail, qui avait commencé à courir le 24 juin 1994, a donc duré plus de douze années, durée qui entraîne le déplaçonnement du loyer » (jugement du 7 avril 2011 p. 2 et 3) ;

ALORS, D'UNE PART, QUE les juges se doivent d'analyser les documents dont pourrait résulter une offre de renouvellement ou une acceptation du principe du renouvellement ; qu'ils ne peuvent s'en tenir au congé avec offre de renouvellement signifié par le bailleur sans rechercher si un courrier antérieur ne contenait pas une offre de renouvellement du bail suivie d'une acceptation de cette offre ; qu'en l'espèce, par courrier recommandé avec avis de réception du 25 janvier 2005, Monsieur X... répondait au CREDIT MUTUEL sur sa « proposition de fixation du loyer par la variation de l'indice » : « Je vous rappelle que nous restons en pourparlers sur le montant du loyer du nouveau bail à venir. Je ne perds pas de vue cependant que vous représentez une institution solide et sérieuse et je suis prêt à

consentir un nouveau bail dans des conditions équitables qui m'amènent à vous proposer un loyer d'un montant annuel de 24.000 € (les clauses et conditions du bail demeurant inchangées) » qu'en retenant cependant le « défaut d'accord de Pierre X... quant au principe du renouvellement » (jugement confirmé p. 3), puis en affirmant que la CCM Blois ne pouvait « utilement prétendre que le bail aurait été renouvelé le 25 janvier 2005 à effet du 24 juin 2003 » (arrêt p. 4), les juges du fond ont violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE les juges se doivent d'analyser les documents dont pourrait résulter une offre de renouvellement ou une acceptation du principe du renouvellement ; qu'ils ne peuvent s'en tenir au congé avec offre de renouvellement signifié par le bailleur sans rechercher si un courrier antérieur ne contenait pas une offre de renouvellement du bail suivie d'une acceptation de cette offre ; qu'en l'espèce, la CCM Blois se prévalait du courrier recommandé avec avis de réception que Monsieur X... lui avait adressé le 25 janvier 2005 pour faire suite à sa « proposition de fixation du loyer par la variation de l'indice », courrier ainsi rédigé : « Je vous rappelle que nous restons en pourparlers sur le montant du loyer du nouveau bail à venir. Je ne perds pas de vue cependant que vous représentez une institution solide et sérieuse et je suis prêt à consentir un nouveau bail dans des conditions équitables qui m'amènent à vous proposer un loyer d'un montant annuel de 24.000 € (les clauses et conditions du bail demeurant inchangées) » ; que la CCM Blois soulignait en outre avoir pris acte, par courrier du 4 février 2005, de la « proposition de renouvellement de bail » faite par Monsieur X... dans ledit courrier du 25 janvier 2005 ; qu'en tirant prétexte du congé avec offre de renouvellement ultérieurement signifié par Monsieur X..., par acte extrajudiciaire du 18 juillet 2006, offre acceptée par la CCM de Blois le 27 juin 2007, pour considérer que cette dernière ne pouvait « utilement prétendre que le bail aurait été renouvelé le 25 janvier 2005 à effet du 24 juin 2003 », quand ledit courrier du 25 janvier 2005 contenait l'acceptation par le bailleur de la proposition du locataire de renouvellement du bail, dont il couvrait les éventuelles irrégularités, et consacrait ainsi l'accord des parties sur le principe du renouvellement du bail bien antérieurement au congé avec offre de renouvellement signifié le 18 juillet 2006, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article L.145-9 du Code de commerce ;

ALORS ENFIN QU'à supposer même qu'en raison de l'irrégularité de la demande initiale de renouvellement du bail transmise par la CCM de Blois à Maître Y..., notaire, le courrier du 25 janvier 2005 émanant de Monsieur X... ne puisse valoir acceptation de la proposition du locataire, il n'en valait pas moins en lui-même offre de renouvellement, offre acceptée par la CCM de Blois dans son courrier du 4 février 2005, date à laquelle la durée du bail n'avait pas encore atteint douze années ; qu'en négligeant ces données constantes du litige, la Cour d'appel a privé encore sa décision de toute base légale au regard de l'article L.145-9 du Code de commerce.

Décision attaquée : Cour d'appel d'Orléans , du 19 janvier 2012