

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300041

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 41

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 janvier 2025

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 41 FS-B

Pourvoi n° H 23-14.887

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 23 JANVIER
2025

Mme [U] [J], épouse [Z], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° H 23-14.887 contre l'arrêt rendu le 9 février 2023 par la cour d'appel de Pau (2e chambre - section 1), dans le litige l'opposant :

1° / à M. [X] [H], domicilié [Adresse 3],

2° / à M. [R] [H], domicilié [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de Mme [J], de la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat de MM. [X] et [R] [H], et l'avis de M. Sturlès, avocat général, après débats en l'audience publique du 10 décembre 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 9 février 2023), Mme [J] (la locataire), preneuse à bail commercial de locaux appartenant à MM. [X] et [R] [H] (les bailleurs) et situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a sollicité, par actes extrajudiciaires des 9 et 10 décembre 2015, le renouvellement de son bail venant à expiration le 30 décembre suivant.

2. Les bailleurs ont accepté le principe du renouvellement mais sollicité la fixation du loyer du bail renouvelé à un prix dé plafonné et, après notification d'un mémoire, ont assigné la locataire devant le juge des loyers commerciaux.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et troisième branches

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme le prix du bail renouvelé, alors « qu'aux termes de l'article L. 145-34, alinéa 1er, du code de commerce, le loyer peut être dé plafonné en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, dont les obligations respectives des parties ; que, suivant l'article R. 145-8 du même code, les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer ; que, pour décider qu'il y avait lieu à dé plafonnement, la cour d'appel a estimé devoir « tenir compte de l'évolution des primes de l'assurance responsabilité civile propriétaire non occupant, obligatoire depuis 2014, volontairement souscrite auparavant, et qui est passée de 644 euros en 2007 à 1 046,90 euros en 2015, soit une augmentation de 62,56 % » ; qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que cette prime d'assurance était payée par le propriétaire avant même que cette assurance ne fût obligatoire - si bien que son augmentation ne résultait pas d'une obligation

prévue par la loi, mais des rapports entre le propriétaire et son assureur - la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les dispositions susvisées. »

Réponse de la Cour

5. Selon l'article L. 145-34, alinéa 1er, du code de commerce, à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

6. Selon les articles L. 145-33, 3°, et R. 145-8 du code de commerce, les obligations respectives des parties, découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix, peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer.

7. Dès lors, la création, au cours du bail expiré, d'une obligation légale nouvelle à la charge du bailleur est un élément à prendre en considération pour la fixation du prix du bail commercial.

8. Tel est le cas de l'obligation du bailleur, imposée par l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et figurant désormais à l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant.

9. Ayant retenu, à bon droit, qu'il devait être tenu compte de la charge légale nouvelle, tenant à l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité civile du copropriétaire non-occupant, à laquelle les bailleurs étaient tenus, depuis 2014, pour la fixation du loyer du bail renouvelé en 2015, peu important que cette assurance ait été volontairement souscrite auparavant, la cour d'appel, qui a souverainement estimé que l'augmentation des charges supportées par les bailleurs, à raison de leurs obligations légales, qui, cumulées, avaient abouti à une baisse du revenu locatif de 27,97 % au cours du

bail expiré, constituait une modification notable des obligations des parties au cours du bail expiré, en a exactement déduit que le loyer du bail renouvelé devait être fixé selon les règles du déplaçonnement.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [J] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [J] et la condamne à payer à MM. [X] et [R] [H] la somme globale de 3 000 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 janvier deux mille vingt-cinq.

Décision attaquée : Cour d'appel Pau 21 2023-02-09 (Rejet)