

Le : 14/11/2014

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 5 novembre 2014

N° de pourvoi: 13-21990

ECLI:FR:CCASS:2014:C301322

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, 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, pris en sa seconde branche :

Vu l'article L. 145-33 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 mai 2013) que le 14 novembre 2006, la société Mercialys, propriétaire d'un local à usage commercial donné à bail à la société Rolland aux droits de laquelle vient la société Alice et Arsen, a fait délivrer à sa locataire un congé avec offre de renouvellement ; que la société preneuse a accepté l'offre de renouvellement en contestant le montant du loyer proposé et sollicité que celui-ci soit fixé à la valeur locative inférieure au loyer plafonné ;

Attendu que pour fixer le loyer selon la règle du plafonnement, l'arrêt retient qu'en l'absence de modification notable des facteurs locaux de commercialité de nature à avoir eu une incidence favorable sur l'activité commerciale du preneur et en l'absence de toute autre modification des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties, le loyer des locaux loués n'a pas à être déplafonné par application de l'article L. 145-34 du code de commerce ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le locataire demandait que le loyer du bail renouvelé soit fixé à un montant inférieur à celui du loyer indexé, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si le loyer du bail renouvelé correspondait à la valeur locative, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que la valeur du bail renouvelé sera fixée conformément aux dispositions de l'article L. 145-34 du code de commerce, l'arrêt rendu le 30 mai 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne les sociétés Mercyalis et Immorente aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, déboute les sociétés Mercyalis et Immorente de leur demande, les condamne à payer in solidum à la société Alice et Arsen la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq novembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Alice et Arsen.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, après avoir dit n'y avoir lieu à dé plafonnement du loyer du bail renouvelé, d'AVOIR dit que la valeur du bail renouvelé serait fixée conformément aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce ;

AUX MOTIFS QUE « l'expert judiciaire décrivant le secteur dans lequel se situe le local concerné, estime que ce dernier dépend du noyau villageois étendu de l'intersection du boulevard Romain Rolland, boulevard Schloesing et Boulevard de Sainte-Marguerite, zone dans laquelle on trouve une poste, le pôle emploi, les services bancaires, une pharmacie, un bar PMU, des commerces de bouche, épicerie, primeurs et des commerces de services. L'expert qualifie le lieu de très passant du fait du trafic voiturier notable.

Il relève que les immeubles d'habitation sont majoritaires et abritent pour l'essentiel la

classe moyenne, que les infrastructures sportives comme le Palais des sports ou le Stade Vélodrome drainent également lors des manifestations sportives une population considérable, que le complexe immobilier Le Magritte composé d'appartements de standing et de commerce en rez-de-chaussée, édifié au cours du bail à renouveler et mis en service après celui-ci témoigne de l'activité du secteur. Il en conclut que les facteurs locaux de commercialité et du secteur lui semblent favorables puisque s'appuyant de manière concomitante sur une clientèle pérenne résidente, une clientèle de passage et enfin une clientèle festive lors des manifestations culturelles ou sportives.

Or, ces conclusions retiennent le caractère favorable des facteurs locaux de commercialité du secteur sans caractériser d'évolution notable, pendant la période de référence, ni affirmer que l'amélioration de la commercialité pourrait présenter un intérêt pour le commerce considéré.

Au demeurant l'expert retient des valeurs locatives inférieures au loyer contractuel initial.

La SARL ALICE ET ARSEN produit quant à elle des données démographiques et conclusions d'un expert dont il ressort que l'évolution de la population du quartier Sainte-Marguerite n'a pas connu une évolution significative puisque sa progression n'a été que de 1,96 % entre les recensements de 1990 et 1999, que sur la période de référence, aucune nouvelle voie ni zone piétonne n'a été créée pour faciliter l'accès au commerce de la SARL ALICE ET ARSEN, qu'il n'y a pas de davantage de création de lignes de bus ou de métro.

En l'absence de modification notable démontrée des facteurs locaux de commercialité de nature avoir eu une incidence favorable sur l'activité commerciale du preneur et en l'absence de toute autre modification des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, les obligations respectives des parties, il n'y a pas lieu de retenir que le loyer des locaux loués doit être dé plafonné par application de l'article L 145-34 du code de commerce ;

Le jugement déféré sera par conséquent infirmé et la valeur du bail renouvelé sera fixée conformément aux dispositions de l'article L 145-34 du code de commerce » ;

1°) ALORS QUE le juge saisi d'un litige doit le trancher ; qu'en jugeant que « la valeur du bail renouvelé sera fixée conformément aux dispositions de l'article L 145-34 du code de commerce », quand ce texte ne fixe qu'une limite maximale à l'augmentation du loyer, mais ne détermine pas son mode de calcul, la Cour d'appel n'a pas tranché la contestation qui lui était soumise et a violé l'article 4 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le prix du loyer renouvelé doit être fixé au regard de la valeur locative du bien ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que l'expert retenait « une valeur locative inférieure au loyer contractuel initial » (arrêt p. 4, al. 8) ; qu'en ne fixant dès lors pas le prix du loyer du bail renouvelé à la valeur locative du bien, comme cela lui avait été expressément demandé, la Cour d'appel a privé sa décision de

base légale au regard de l'article L. 145-33 du Code de commerce.

Le greffier de chambre

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 30 mai 2013