

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 9 juillet 2014

N° de pourvoi: 13-15.643

ECLI:FR:CCASS:2014:C300998

Publié au bulletin

Cassation partielle sans renvoi

M. Terrier (président), président

SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 18 octobre 2012), que par acte à effet au 1er janvier 1995, la société civile immobilière de la place Saint Jean (la SCI) a donné à bail à la société Havas tourisme, aux droits de laquelle vient la société Thomas Cook, des locaux à usage commercial ; que par acte du 28 juin 2006, la SCI a délivré congé avec offre de renouvellement pour le 10 janvier 2007, puis, par acte du 14 décembre 2007, elle a délivré un nouveau congé avec offre de renouvellement à compter de la même date, annulant le précédent et demandant un loyer annuel de 23 000 euros HT ; que la SCI a notifié le 7 octobre 2009 un mémoire préalable en fixation du prix du bail renouvelé ; que la société Thomas Cook l'a alors assignée aux fins de voir juger que le bail s'était renouvelé le 1er janvier 2007 aux mêmes conditions, notamment de prix, que le bail expiré ;

Sur le moyen unique, pris en ses première et deuxième branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant à bon droit relevé, par motifs propres et adoptés, que, par l'effet du congé délivré le 28 juin 2006, le bail du 6 juin 1996 avait pris fin, que ce congé avait pris effet, s'agissant d'un bail tacitement reconduit, au 1er janvier 2007 et que la SCI ne pouvait ultérieurement rétracter unilatéralement ce congé, mais pouvait proposer un nouveau loyer, la cour d'appel a pu retenir que l'acte du 14 décembre 2007, qui précisait à la société locataire le montant du loyer désormais revendiqué, n'était pas nul et devait s'analyser comme une demande d'un nouveau prix ;

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

Mais sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu l'article L. 145-60 du code de commerce, ensemble les articles 2240 et suivants du code civil et R. 145-1 du code de commerce ;

Attendu que toutes les actions exercées en vertu du chapitre régissant le statut des baux commerciaux se prescrivent par deux ans ;

Attendu que pour ordonner le déplaçonnement du prix du bail renouvelé, l'arrêt retient que le point de départ du délai de prescription de l'action en fixation du prix se situe au jour de la prise d'effet du nouveau bail, soit le 1er janvier 2007, que ce délai a été interrompu par la délivrance de l'acte du 14 décembre 2007 puis par le mémoire signifié le 7 octobre 2009, que la demande de fixation du loyer renouvelé à la somme de 23 000 euros présentée dans les conclusions du 25 mars 2010 n'est donc pas prescrite et que les locaux loués étant à usage exclusif de bureaux, le prix du bail renouvelé doit être fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la demande du bailleur, qui n'a pas fait connaître le prix qu'il sollicite dans son congé ou dans la réponse à la demande de renouvellement du preneur, en modification du prix du bail par un acte ultérieur, n'a pas d'effet interruptif de la prescription biennale de l'action en fixation du prix du bail renouvelé qui court à compter de la date d'effet du nouveau bail, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit y avoir lieu à déplaçonnement du prix du bail renouvelé le 1er janvier 2007 entre la SCI et la société Thomas Cook et avant dire droit ordonné une expertise, l'arrêt rendu le 18 octobre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Déclare prescrite la demande du bailleur en fixation du prix du bail à la somme de 23 000 euros ;

Dit que le bail s'est renouvelé aux clauses et conditions du bail expiré, notamment de prix ;

Condamne la SCI de la place Saint-Jean aux dépens d'appel et de cassation ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI de la place Saint-Jean à payer la somme de 3 000 euros à la société Thomas Cook ;

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 neuf juillet deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Thomas Cook.

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que l'acte délivré le 14 décembre 2007 par la SCI PLACE SAINT JEAN valait notification de loyer, de n'avoir pas déclaré cet acte, intitulé « congé avec offre de renouvellement », nul et de nul effet et d'avoir dit qu'il y avait lieu à déplaçonnement,

AUX MOTIFS QUE les parties ne contestent pas que, par l'effet du congé délivré le 28 juin 2008, le bail du 6 juin 1996 a pris fin, seule la date d'effet du congé est discutée, la Sté THOMAS COOK soutenant que le congé a pris effet le 1er janvier 2007 et la SCI PLACE SAINT JEAN qu'il a pris effet à la date pour laquelle il a été donné, soit le 10 janvier 2007 ; qu'aux termes des dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce dans sa rédaction applicable en l'espèce par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux des locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins 6 mois à l'avance, qu'à défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil, et sous les réserves prévues par l'alinéa précédent ; qu'en application de ce texte, le congé donné le 28 juin 2006 par la SCI PLACE SAINT JEAN n'a pu, conformément aux usages des lieux, prendre effet, s'agissant d'un bail tacitement reconduit, qu'au 1er janvier 2007, et non au 10 janvier 2007 comme le soutient à tort la SCI ; que même s'il est maladroitement rédigé, l'acte délivré le 14 décembre 2007 ainsi que l'a justement souligné le premier juge n'a nullement pour effet de remettre en cause le congé du 28 juin 2006, dont il reprend les termes en confirmant l'offre de renouvellement et la date d'effet du congé, mais bien de préciser à la société locataire le montant du loyer qu'elle revendiquait ; qu'il convient en effet de relever que les dispositions de l'article L.145-11 du code de commerce n'imposent pas au bailleur de faire connaître le montant du loyer qu'il entend obtenir dans le congé, qu'il peut le faire ultérieurement, et que dans ces circonstances, le nouveau loyer n'est dû qu'à compter de la demande ; que l'acte du 14 décembre 2007 n'encourt donc pas la nullité ; que la Sté THOMAS COOK ne peut utilement soutenir que la demande de fixation du loyer renouvelé présentée par la SCI PLACE SAINT JEAN serait atteinte par la prescription biennale, prévue par l'article L.145-60 du code de commerce ; qu'il convient en effet de relever que si le point de départ du délai de prescription se situe au jour de la prise d'effet du nouveau bail, soit le 1er janvier 2007, ce délai a été interrompu par la délivrance du congé du 14 décembre 2007, puis par le mémoire signifié le 7 octobre 2009 à la Sté THOMAS COOK ; que la demande de fixation du loyer renouvelé à la somme de 23 000 €, présentée dans les conclusions du 25 mars 2010 n'est donc pas prescrite ; que la SCI DE LA PLACE SAINT JEAN ne peut se prévaloir, pour échapper aux dispositions relatives au plafonnement de ce que le bail aurait eu une durée supérieure à 12 ans, alors qu'à la date de prise d'effet du congé, la durée effective du bail était juste égale à 12 années ; qu'elle est en revanche fondée à invoquer les dispositions des articles L.145-36 et R. 145-11 du code de commerce, en application desquelles le plafonnement est exclu, pour les locaux à usage exclusif de bureaux ; qu'il ressort en effet du bail que les lieux loués à la Sté THOMAS COOK qui y exerce une activité d'agence de voyage ne peuvent être utilisés qu'à usage de bureaux pour l'exercice de son activité, à l'exclusion de tout autre ; qu'il est également précisé dans le bail que le preneur ne peut sous louer ou céder son bail que dans la limite de la clause de destination des lieux ; qu'aux termes de l'article R. 145-11 du code de commerce, le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence ;

que la cour ne disposant pas des éléments d'appréciation lui permettant de fixer le loyer en renouvellement, il convient d'ordonner une expertise ;

1) ALORS QUE le congé avec offre de renouvellement délivré le 14 décembre 2007 à la Sté THOMAS COOK par la SCI DE LA PLACE SAINT JEAN, bailleur, ayant expressément mentionné qu'il annulait et remplaçait celui qui avait été délivré le 28 juin 2006 et mettait fin à la reconduction du bail, la cour d'appel ne pouvait, sans dénaturer cet acte délivré en second, retenir qu'il n'avait pas pour effet de remettre en cause le congé du 28 juin 2006, mais se bornait à préciser à la société locataire le montant du loyer que la SCI bailleur demandait ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a méconnu le sens et la portée de l'acte délivré le 14 décembre 2007 et partant, violé l'article 1134 du code civil ;

2) ALORS QUE conformément aux articles L.145-11 et R. 145-1 du code de commerce, le bailleur qui n'a pas fait connaître le montant du loyer dans les conditions de l'article L.145-11 du code de commerce, soit avec le congé prévu par l'article L.145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue par l'article L.145-10, peut demander une modification du prix du bail ultérieurement, par acte d'huissier ou lettre recommandée avec avis de réception ; qu'en décidant que le bailleur avait la faculté de demander la modification du loyer, en faisant délivrer un second congé avec offre de renouvellement, mentionnant « annuler et remplacer » le congé antérieur avec offre de renouvellement du 28 juin 2006, congé qui ne pouvait pas être rétracté et avait entraîné le renouvellement du bail, à compter du 1er janvier 2007, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées ;

3) ALORS QUE conformément à l'article L.145-60 du code de commerce, les actions, notamment en fixation du loyer commercial, sont prescrites par deux ans, prescription interrompue par la notification du mémoire prévu par l'article R. 145-23 du code de commerce, le point de départ du délai de deux ans étant la date de prise d'effet du bail renouvelé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le bail renouvelé avait pris effet le 1er janvier 2007 et que le délai avait été interrompu par le congé délivré le 14 décembre 2007 puis par la signification, le 7 octobre 2009, du mémoire en fixation du loyer commercial ; qu'en statuant ainsi pour écarter la prescription de l'action, la cour d'appel a violé la disposition susvisée, ensemble les articles 2240 et s. du code civil, faute pour l'acte du 14 décembre 2007 de constituer une demande en justice, présentant un caractère interruptif de la prescription biennale.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen , du 18 octobre 2012