

COUR DE CASSATION

Audience publique du **4 novembre 2014**

Cassation

Mme MOUILLARD, président

Arrêt n° 983 F-P+B

Pourvoi n° X 13-18.840

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE,
FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la société Nouvelle Les
Grandes rousSES, société par actions simplifiée, dont le siège est avenue des
Jeux, 38750 Huez,

contre l'arrêt rendu le 19 mars 2013 par la cour d'appel de Grenoble
(2e chambre civile), dans le litige l'opposant à la société HMC, société
anonyme, dont le siège est 2 rue du Roule, 75001 Paris, prise en son
établissement secondaire Hôtel Le Pic blanc, dont le siège est quartier des
Bergers, 38750 Huez,

défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen
unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 30 septembre 2014, où étaient présents : Mme Mouillard, président, Mme Tréard, conseiller référendaire rapporteur, Mme Riffault-Silk, conseiller doyen, M. Graveline, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Tréard, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Nouvelle Les Grandes rousSES, de la SCP Vincent et Ohl, avocat de la société HMC, l'avis de Mme Bonhomme, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu l'article L. 112-2 du code monétaire et financier ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Nouvelle Les Grandes rousSES (la société Nouvelle), propriétaire d'un fonds de commerce d'hôtel-bar-restaurant, a, par acte notarié des 26 octobre et 9 novembre 2004, donné ce fonds en location gérance à la société HMC Les Grandes rousSES, la société Hôtel management Caraïbes (la société HMC) intervenant à l'acte en qualité de caution solidaire ; qu'estimant que le locataire-gérant restait redevable, à l'issue du contrat, d'un solde de redevances correspondant à l'application de la clause d'indexation conventionnelle et n'étant parvenue à aucun recouvrement auprès de celui-ci, la société Nouvelle a fait signifier à la société HMC le procès-verbal d'une saisie-attribution réalisée sur les sommes détenues par cette dernière auprès de la caisse régionale de crédit agricole Sud Rhône-Alpes (la CRCA-SRA) ; que la société HMC a saisi un juge de l'exécution d'une demande de mainlevée de la saisie, invoquant la nullité de la clause d'indexation prévue dans l'acte notarié ;

Attendu que pour déclarer nulle cette clause d'indexation, donner mainlevée de la saisie-attribution et condamner la société Nouvelle à restituer à la société HMC les sommes saisies, l'arrêt retient que l'indexation d'une redevance de location-gérance sur l'indice du coût de la construction ne peut être réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti, dans la mesure où le contrat de location-gérance d'un fonds de commerce est relatif à un bien meuble corporel, et en déduit que la clause litigieuse méconnaît ainsi les dispositions de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher ainsi qu'elle y était invitée, si l'indice du coût de la construction choisi par les parties n'était pas en relation directe avec la mise à disposition d'un immeuble bâti, stipulée au contrat à titre accessoire, s'accompagnant de

travaux mis à la charge du bailleur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 mars 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ; remet, en conséquence, 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 de Grenoble, autrement composée ;

Condamne la société HMC aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, la condamne à payer à la société Nouvelle Les Grandes rousses la somme de 3 000 euros et rejette sa demande ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du quatre novembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Nouvelle Les Grandes rousse

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré la clause d'indexation visée à l'acte des 26 octobre et 9 novembre 2004 illicite, de l'avoir déclarée nulle et de nul effet, donné mainlevée de la saisie attribution diligentée le 9 novembre 2011 à l'encontre de la société HMC sur les sommes détenues par elle auprès de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Sud Rhône Alpes et d'avoir condamné la Société Nouvelle Les Grandes Rousses à restituer à la société HMC les sommes de 13.366,30 euros et 83,60 euros indûment saisies ;

AUX MOTIFS QU'il résulte de l'article L 111-2 du Code des procédures civiles d'exécution que le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut en poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution ; que le présent litige porte sur le mode d'application et sur la validité de la clause d'indexation du contrat de location gérance conclu entre les parties les 26 octobre et 9 novembre 2004 ; qu'en page 19 de l'acte authentique passé devant maître Cach, notaire à Meylan il est prévu :

« La première annuité (R1) est de 457.000 euros HT.

Le réajustement de la redevance s'effectuera chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance et pour la première fois le 1er novembre 2005.

Pour les 2ème et 3ème annuités suivantes (R2 et R3) les parties conviennent expressément que cette redevance sera réévaluée de 20.000 euros par an.

A compter de la quatrième annuité (R4), la redevance sera réévaluée en fonction de la variation annuelle de l'indice national du coût de la construction, tel qu'établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Dans le cas où la variation annuelle de cet indice serait inférieur à 2,50 % le montant de la révision sera de = 2,50 %.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du 3ème trimestre de l'année civile 2006.

L'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes avec une variation minimum de = 2,5 %.

La variation de cet indice est appelé « indice » dans les exemples ci-dessous » ;

qu'en pages 20 et 21 dudit contrat suivent divers exemples ; que dès lors en présence de l'ensemble des éléments nécessaires à la compréhension du mécanisme, les modalités d'application de la clause d'indexation sont parfaitement claires ; que l'article L 112-2 du Code monétaire et financier qui fixe le régime d'indexation des créances contractuelles impose que l'indexation retenue par les parties soit fondée sur le prix de biens, produits ou services ayant une relation directe avec l'objet de la convention ou de l'activité de l'une des parties ; qu'en l'espèce, l'indexation d'une redevance de location gérance sur l'indice du coût de la construction ne peut être réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti dans la mesure où le contrat de location gérance d'un fonds de commerce est relatif à un bien meuble corporel et non à un immeuble bâti ; que dès lors en l'absence de respect des dispositions de l'article L 112-2 du Code monétaire et financier, il convient de déclarer cette clause d'indexation nulle et de nul effet ; qu'il s'ensuit que la Société Nouvelle Les Grandes Rousses ne pouvant se prévaloir d'une créance liquide et exigible ne peut en poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son adversaire ;

ALORS D'UNE PART QUE l'acte des 26 octobre et 9 novembre 2004 a pour objet non seulement la location gérance d'un fonds de commerce, bien meuble incorporel, mais aussi la location d'un immeuble bâti et la réalisation d'un important programme de travaux de rénovation et d'amélioration dans cet immeuble par le bailleur ; qu'en réduisant cette convention à la location gérance d'un fonds de commerce, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QU'est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques ; qu'en écartant l'application de cette présomption légale à la convention litigieuse par laquelle les parties ont convenu non seulement de la location gérance d'un fonds de commerce mais aussi de la mise à la disposition du preneur d'un immeuble bâti et de la réalisation d'importants travaux dans cet immeuble et qui constituait par conséquent une convention relative à un immeuble bâti, la Cour d'appel a violé l'article L 112-2 du Code monétaire et financier ;

ALORS ENFIN QUE dans les dispositions conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de

croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet de la convention ou avec l'activité de l'une des parties ; qu'en se bornant à écarter l'application au contrat de location gérance, de la présomption légale selon laquelle est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti, toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'institut national des statistiques et études économiques, sans rechercher ainsi qu'elle y était invitée, si l'indice du coût de la construction choisi par les parties n'avait pas, en l'espèce, une relation directe avec l'objet de la convention ou avec l'activité d'une partie, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 112-2 du Code monétaire et financier.