

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 13 novembre 2013

N° de pourvoi: 12-21.165

ECLI:FR:CCASS:2013:C301326

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Donne acte à M. X... et à la SELAFA MJA respectivement, administrateur judiciaire et mandataire judiciaire de la société Nouvelle Régence hôtel de la reprise de l'instance ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 7 mars 2012) que la société Nouvelle du Régence hôtel, locataire en vertu d'un bail de neuf années renouvelé à compter du 1er janvier 1997, d'un ensemble immobilier à usage d'hôtel appartement aux consorts Y..., a notifié le 25 décembre 1995 au bailleur son intention de réaliser des travaux d'amélioration ; que ces travaux ont été autorisés par lettre du 2 février 1996 et achevés en octobre 1997 ; que le juge des loyers a été saisi du désaccord sur le montant du loyer du bail renouvelé à compter du 1er janvier 2007 ;

Sur le premier moyen pris en ses deux dernières branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que les locaux loués étaient monovalents et que contrairement aux usages observés dans la branche d'activité considérée, le locataire n'avait la charge que des réparations locatives, la cour d'appel qui a pris en compte les obligations respectives des parties, a pu fixer comme elle l'a fait le loyer du bail renouvelé ;

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

Sur le second moyen pris en sa seconde branche :

Attendu que la société locataire fait grief à l'arrêt de dire qu'elle bénéficierait d'un abattement pour travaux de 10 % sur le montant du loyer du 1er janvier 2007 jusqu'au 2 février 2008 seulement, alors, selon le moyen : que pendant la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de douze années à compter de l'expiration du délai d'exécution des travaux le propriétaire ne peut prétendre à aucune majoration de loyer du fait de l'incorporation à l'immeuble des améliorations résultant de l'exécution des travaux mentionnés à l'article L. 311-1 du code du tourisme ; que si la date d'expiration du délai de douze ans échoit pendant la durée du bail renouvelé qui suit celui qui a vu la réalisation des travaux, il faut attendre le renouvellement suivant pour demander un loyer correspondant à l'incorporation des améliorations ; qu'en limitant la durée de l'abattement destiné à prendre en compte l'impossibilité pour le bailleur de profiter des travaux réalisés par le preneur à une période de douze ans et donc que cet abattement cesserait en cours du bail renouvelé, la cour d'appel a violé l'article L. 311-4 du code du tourisme ;

Mais attendu que la date à laquelle le délai maximal de douze années visé à l'article L. 311-3 du code du tourisme vient à échoir, pouvant déterminer au cours du bail renouvelé suivant celui pendant lequel les travaux ont été exécutés, un palier d'augmentation correspondant à l'incorporation des améliorations en résultant, la cour d'appel qui a relevé que le bail venait à renouvellement le 1er janvier 2007 alors que la période de douze années n'était pas expirée, en a exactement déduit que jusqu'au terme de ce délai, il ne pouvait être tenu compte des améliorations apportées ;

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

Mais, sur le second moyen pris en sa première branche :

Vu l'article L. 311-3 du code du tourisme ;

Attendu que pendant la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de douze années à compter de l'expiration du délai d'exécution mentionné à l'article L. 311-2, le propriétaire ne peut prétendre à aucune majoration de loyer du fait de l'incorporation à l'immeuble des améliorations résultant de l'exécution des travaux mentionnés à l'article L. 311-1 ;

Attendu que pour dire que la locataire devait bénéficier d'un abattement pour travaux de 10 % sur le montant du loyer jusqu'au 2 février 2008, l'arrêt retient que le bailleur ayant accepté les travaux par lettre du 2 février 1996, le délai de douze ans expirait le 2 février 2008 ;

Qu'en statuant ainsi alors que le délai, pendant lequel le bailleur ne peut bénéficier des travaux réalisés par le preneur, ne court qu'à compter de la date à laquelle les travaux sont exécutés et non de l'autorisation donnée par le bailleur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les deux premières branches du premier moyen qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en sa seule disposition fixant jusqu'au 2 février 2008 un abattement pour travaux de 10 % sur le montant du loyer du bail renouvelé le 1er janvier 2007, l'arrêt rendu le 7 mars 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 de Paris, autrement composée ;

Dit que chacune des parties conservera la charge des dépens qu'elle a exposés ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 treize novembre deux mille treize.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X...,
ès qualités et autre

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé à la somme de 81.960 euros par an en principal à compter du 1er janvier 2007, le loyer du bail renouvelé depuis cette date ;

AUX MOTIFS QUE les consorts Y... sont bien fondés à voir écarter les jurisprudences citées par la société nouvelle REGENCE HOTEL qui ne les verse pas aux débats et n'en donne pas les références de publication ; que les locaux considérés sont situés ..., quasiment en face de l'Institut national de la propriété industrielle (Inpi), dans le quartier de l'Europe, quartier calme le soir mais actif en journée se trouvant entre la gare Saint Lazare et la Place CLICHY ; qu'ils constituent la quasi-totalité d'un immeuble de cinq étages plus entresol, occupés au rez-de-chaussée par un grand café, non concerné par le litige, dont l'exploitant a l'usage de trois chambres au 6ème étage avec libre passage par l'escalier pour s'y rendre ; que la société nouvelle REGENCE HOTEL y exploite un hôtel de 27

chambres au confort usuel mais modeste, classé en 3 étoiles depuis 1998, après rénovation ; que l'expert judiciaire a proposé une estimation de la valeur locative selon la méthode dite hôtelière, conforme aux usages de la profession, sur le principe de laquelle les parties s'accordent comme sur les étapes de calcul, la société nouvelle REGENCE HOTEL ne critiquant que l'abattement pour segmentation de la clientèle de 27,5 % retenu par l'expert au lieu des 30 % qu'elle estime justifiés, le taux d'occupation qu'elle entend voir fixer à 70 % au lieu de 73 % et le coefficient sur recettes qu'elle demande à voir fixer à 12 % au lieu de 13 % ; que les consorts Y... opposent à tort à la société nouvelle REGENCE HOTEL un prétendu aveu judiciaire de la société nouvelle REGENCE HOTEL sur les taux et coefficients critiqués dès lors qu'ils ne s'appuient que sur un simple dire du 6 février 2008 à l'expert tendant au surplus à la contestation d'autres points du projet de rapport ; qu'il ressort du rapport d'expertise que compte tenu de l'implantation de l'établissement, entre la gare Saint Lazare et la ... , la clientèle de l'hôtel, exactement qualifié de "petit 3 étoiles", est constituée à 40% de clients dits "société et affaires" ; qu'il demeure que les clients de l'hôtel restent en majorité des touristes en provenance à 70% des tours opérateurs pour lesquels les rabais, remises et délais de paiement sont plus importants ce qui a pertinemment conduit le premier juge à arrêter un abattement de 30% pour segmentation de la clientèle ; que c'est encore par une exacte appréciation des faits de la cause et des motifs pertinents que la cour approuve, que le premier juge a retenu le taux d'occupation de 73 % et le coefficient sur recettes de 13 % proposé par l'expert ; qu'il suffit d'ajouter que le taux d'occupation moyen des hôtels 3 étoiles a été à Paris de 76,60 % en 2005, que la société locataire ne démontre pas une "désertion" de la clientèle en 2006 et que l'expert a parfaitement pris en considération le caractère moyennement touristique du quartier pour estimer à 73% le taux d'occupation de l'hôtel considéré ; que par ailleurs, il est admis que le pourcentage sur recettes est d'autant plus faible que la catégorie de l'hôtel est meilleure ; que l'argumentation de la société nouvelle REGENCE HOTEL conduirait dès lors à augmenter ce taux de recettes et non à le diminuer ainsi qu'elle le demande ; que le premier juge a relevé à juste titre que l'économie générale du bail, qualifié par l'expert de "plutôt favorable au preneur", est exorbitante du droit commun des baux hôteliers au détriment des propriétaires ; qu'en effet, contrairement aux usages observés dans la branche d'activité considérée, le locataire n'a que la charge des réparations locatives, les parties convenant de ce que les travaux de gros entretien dont le ravalement, sont à la charge des bailleurs ; que la société locataire se réfère vainement, au regard des dispositions de l'article R 145-9 du code de commerce, au droit commun du louage d'immeuble ; que la majoration de 15% est en l'espèce justifiée ; qu'au vu de ces éléments et des éléments non contestés suivant :

- recette théorique annuelle TTC : 1.138.986,10 euros

- après abattement de 30 % : 797.290,20 euros

- après coefficient d'occupation de 73% : 582.021,84 euros

- après déduction TVA 5,5% : 551.679,47 euros

- après déduction taxe de séjour 2006 (3.451,70 euro) : 548.227,77 euros

- compte tenu du pourcentage sur recettes de 13% : 71.269,61 euros

- majoration de 15% pour charges supplémentaires (+10.690,44 euros)

la valeur locative s'établit en conséquence à 81.960 euros ;

qu'en vertu de l'ancien article 2 de la loi du 1er juillet 1964 codifié à l'époque des faits sous l'article L 311-3 du code du tourisme (désormais article L 311-2) "le locataire doit, avant de faire procéder aux travaux, notifier son intention à son propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Un plan d'exécution et un devis descriptif et estimatif des travaux projetés sont joints à cette notification ... ; que selon ce même texte, dans le cas où les travaux affectent le gros oeuvre de l'immeuble, "le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour informer dans la même forme le locataire de son acceptation ou de son refus. Le défaut de réponse est réputé valoir accord" ; que l'article L 311-4 du code du tourisme, applicable à l'époque des faits (actuellement L 311-3 du même code) dispose que "pendant toute la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de douze années à compter de l'expiration du délai d'exécution mentionné à l'article L 311-3, le propriétaire ne peut prétendre à aucune majoration de loyer du fait de l'incorporation de l'immeuble des améliorations résultant de l'exécution des travaux mentionnés à l'article L 311-2" ; qu'en l'espèce, le gérant de la société nouvelle REGENCE HOTEL a notifié au propriétaire son intention d'entreprendre des travaux de modernisation de son établissement afin de le rendre conforme aux nouvelles normes hôtelières par lettre recommandée avec avis de réception du 20 décembre 1995 en indiquant qu'il s'agissait principalement de rénovation dans les chambres, les salles de bain, peintures des lieux communs et hall d'entrée ; que le propriétaire a donné son accord par lettre du 8 janvier suivant en demandant que ses services et l'architecte de l'immeuble soient informés en cas d'intervention sur le gros oeuvre ; qu'après que les plans d'avant-projet de réhabilitation eurent été remis à l'architecte de l'immeuble, le propriétaire a donné son accord sur ceux-ci le 2 février 1996 ; qu'il n'est pas contesté que les travaux n'ont pas débuté avant la parfaite connaissance par le propriétaire de la nature et de l'ampleur des travaux ; qu'il apparaît ainsi que la société locataire a satisfait à la formalité substantielle de notification par lettre recommandée avec avis de réception de son intention de procéder à des travaux le 20 décembre 1995 et que par lettre du 2 février 1996, soit avant même l'expiration du délai de deux mois visé par l'article L 311-3 du code du tourisme et avant le début des travaux, le propriétaire a donné son accord parfaitement éclairé par les plans préalablement communiqués à l'architecte de l'immeuble, au vu de ceux-ci ; que les consorts Y... ne sont en conséquence pas fondés à soutenir qu'aucun plan d'exécution ni devis estimatif des travaux n'ayant été annexés à la notification du 20 décembre 1995, il n'a pas été satisfait à une formalité essentielle permettant de déterminer le point de départ du délai de douze ans et que la société nouvelle est ainsi privée du bénéfice des dispositions légales ; qu'il ressort des pièces produites ainsi que du rapport de l'expert judiciaire que le prix affiché des chambres tient compte des travaux de rénovation et que le coût total des travaux relevant de l'ancien article 1 de la loi du 1er juillet 1964 s'élève à près de 215.000 euro hors taxes ; que contrairement à ce que soutient la société nouvelle REGENCE HOTEL, l'abattement de 10% proposé par l'expert et retenu par le premier juge tient exactement compte de l'importance de ces travaux ; qu'en application de l'article L 311-4 (devenu L 311-3) du Code du tourisme, et au vu de l'acceptation du propriétaire par lettre du 2 février 1996, la société nouvelle REGENCE

HOTEL bénéficiera de l'abattement de 10% sur le montant du loyer à compter du 1er janvier 2007 jusqu'au 2 février 2008, date d'expiration du délai de douze années ; que le jugement qui n'est pas critiqué sur les intérêts alloués, leur point de départ et leur capitalisation, ne peut qu'être confirmé sur ces chefs ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat ; qu'en relevant, pour écarter le coefficient sur recette de 12% invoqué par l'exposante et appliquer un coefficient sur recette de 13% qu'« il est admis que le pourcentage sur recettes est d'autant plus faible que la catégorie de l'hôtel est meilleure » (arrêt p. 4, al. 1er), quand cette circonstance n'était pas dans le débat, la Cour d'appel a violé l'article 7 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE l'exposante demandait la prise en compte par le juge d'un taux de recette de 12% inférieur à celui de 13% retenu par l'expert et par les premiers juges en se fondant non pas sur la catégorie de l'hôtel mais sur les caractéristiques des locaux qui nuisaient à une bonne exploitation ; qu'en jugeant que « l'argumentation de la société nouvelle REGENCE HOTEL conduirait à augmenter ce taux de recettes et non à le diminuer ainsi qu'elle le demande » (arrêt p. 4, al. 1er), la Cour d'appel a dénaturé les conclusions de l'exposante et a violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE le juge ne peut modifier les conventions des parties et substituer des clauses nouvelles à celles qui ont été librement consenties ; qu'en se fondant sur la circonstance que le contrat de bail aurait été « plutôt favorable au preneur » (arrêt p. 4, al. 2) pour appliquer au montant du loyer une « majoration de 15% » (arrêt p. 4, al. 2), la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

4°) ALORS QUE le bailleur doit mettre la chose louée à la disposition du preneur et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ; que sauf stipulation expresse contraire du contrat de bail, le ravalement est à la charge du bailleur ; qu'en jugeant que « l'économie générale du bail serait exorbitante du droit commun des baux hôteliers au détriment des propriétaires » dès lors que « contrairement aux usages observés dans la branche d'activité considérée, le locataire n'a que la charge des réparations locatives, les parties convenant de ce que les travaux de gros entretien dont le ravalement, sont à la charge des bailleurs » (arrêt p. 4, al. 2), la Cour d'appel a violé les articles 1719 et 1720 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué après AVOIR fixé à la somme de 81.960 euros par an en principal à compter du 1er janvier 2007, le loyer du bail renouvelé depuis cette date, d'AVOIR dit que la société nouvelle REGENCE HOTEL bénéficierait d'un abattement pour travaux de 10% sur le montant de ce loyer du 1er janvier 2007 jusqu'au 2 février 2008 seulement ;

AUX MOTIFS QU'en vertu de l'ancien article 2 de la loi du 1er juillet 1964 codifié à

l'époque des faits sous l'article L. 311-3 du Code du tourisme (désormais article L 311-2) « le locataire doit, avant de procéder aux travaux, notifier son intention à son propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Un plan d'exécution et un devis descriptif et estimatif des travaux projetés sont joints à cette notification ; que selon ce même texte, dans le cas où les travaux affectent le gros oeuvre de l'immeuble « le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour informer dans la même forme le locataire de son acceptation ou de son refus. Le défaut de réponse est réputé valoir accord » ; que l'article L.311-4 du Code du tourisme, applicable à l'époque des faits (actuellement L. 311-3 du même Code) dispose que « pendant toute la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de douze années à compter de l'expiration du délai d'exécution mentionné à l'article L. 311-3, le propriétaire ne peut prétendre à aucune majoration de loyer du fait de l'incorporation de l'immeuble des améliorations résultant de l'exécution des travaux mentionné à l'article L. 311-2 » ; qu'en l'espèce, le gérant de la société nouvelle REGENCE HOTEL a notifié au propriétaire son intention d'entreprendre des travaux de modernisation de son établissement afin de le rendre conforme aux nouvelles normes hôtelières par lettre recommandée avec avis de réception du 20 décembre 1995 en indiquant qu'il s'agissait principalement de rénovation dans les chambres, les salles de bains, peintures des lieux communs et hall d'entrée ; que le propriétaire a donné son accord par lettre du 8 janvier suivant en demandant que ses services et l'architecte de l'immeuble soient informés en cas d'intervention sur le gros oeuvre ; qu'après que les plans d'avant-projet de réhabilitation eurent été remis à l'architecte de l'immeuble, le propriétaire a donné son accord sur ceux-ci le 2 février 1996 ; qu'il n'est pas contesté que les travaux n'ont pas débuté avant la parfaite connaissance par le propriétaire de la nature et de l'ampleur des travaux ; qu'il apparaît ainsi que la société locataire a satisfait à la formalité substantielle de notification par lettre recommandée avec avis de réception de son intention de procéder à des travaux le 20 décembre 1995 et que par lettre du 2 février 1996 soit avant même l'expiration du délai de deux mois visé par l'article L 311-3 du Code du tourisme et avant le début des travaux, le propriétaire a donné son accord parfaitement éclairé par les plans préalablement communiqués à l'architecte de l'immeuble, au vu de ceux-ci ; que les consorts Y... ne sont en conséquence pas fondés à soutenir qu'aucun plan d'exécution ni devis estimatif des travaux n'ayant été annexés à la notification du 20 décembre 1995, il n'a pas satisfait à une formalité essentielle permettant de déterminer le point de départ du délai de douze ans et que la société nouvelle REGENCE HOTEL est ainsi privée du bénéfice des dispositions légales ; qu'il ressort des pièces produites ainsi que du rapport de l'expert judiciaire que le prix affiché des chambres tient compte des travaux de rénovation et que le coût totale des travaux relevant de l'ancien article 1er de la loi du 1er juillet 1964 s'élève à près de euros hors taxes ; que contrairement à ce que soutient la société nouvelle REGENCE HOTEL l'abattement de 10% proposé par l'expert et retenu par le premier juge tient exactement compte de l'importance des travaux ; qu'en application de l'article L. 311-4 (devenu L. 311-3) du Code du tourisme, et au vu de l'acceptation du propriétaire par lettre du 2 février 1996, la société nouvelle REGENCE HOTEL bénéficiera d'un abattement de 10% sur le montant du loyer à compter du 1er janvier 2007 jusqu'au 2 février 2008, date d'expiration du délai de douze années ;

1°) ALORS QUE pendant la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de douze années à compter de l'expiration du délai d'exécution des travaux le propriétaire ne peut prétendre à aucune majoration de loyer du fait de l'incorporation à l'immeuble des améliorations résultant de l'exécution des travaux mentionnés à l'article L. 311-1 du Code du tourisme ; qu'en prenant comme point de départ du délai pendant lequel le bailleur ne peut bénéficier des travaux réalisés par le

preneur la date de « l'acceptation du propriétaire soit le du 2 février 1996 » (arrêt p. 5, al. 2), la Cour d'appel a violé l'article L. 311-4 (devenu l'article L. 311-3) du Code du tourisme ;

2°) ALORS QUE pendant la durée du bail en cours et celle du bail renouvelé qui lui fait suite et pour une durée de douze années à compter de l'expiration du délai d'exécution des travaux le propriétaire ne peut prétendre à aucune majoration de loyer du fait de l'incorporation à l'immeuble des améliorations résultant de l'exécution des travaux mentionnés à l'article L. 311-1 du Code du tourisme ; que si la date d'expiration du délai de douze ans échoit pendant la durée du bail renouvelé qui suit celui qui a vu la réalisation des travaux, il faut attendre le renouvellement suivant pour demander un loyer correspondant à l'incorporation des améliorations ; qu'en limitant la durée de l'abattement destiné à prendre en compte l'impossibilité pour le bailleur de profiter des travaux réalisés par le preneur à une période de douze ans, et en jugeant que la société nouvelle REGENCE HOTEL bénéficierait d'un abattement de 10% sur le montant du loyer jusqu'au 2 février 2008 seulement, date d'expiration du délai de douze années à compter de la date d'acceptation des travaux par le bailleur, et donc que cet abattement cesserait en cours du bail renouvelé, la Cour d'appel a violé l'article L. 311-4 (devenu l'article L. 311-3) du Code du tourisme.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 7 mars 2012