



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 juin 2021, 20-12.844, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 20-12.844
ECLI:FR:CCASS:2021:C300537
Publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 17 juin 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 27 novembre 2019

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SARL Cabinet Briard, SCP Piwnica et Molinié

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 juin 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 537 FS-B

Pourvoi n° Z 20-12.844

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 JUIN 2021

La société Val d'Europe Food, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Z 20-12.844 contre l'arrêt rendu le 27 novembre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société Pour l'équipement commercial du Val d'Europe, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet Briard, avocat de la société Val d'Europe Food, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Pour l'équipement commercial du Val d'Europe, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 18 mai 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, David, Jobert, conseillers, MM. Béghin, Jariel, Mme Schmitt, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 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 (Paris, 27 novembre 2019), le 12 juillet 2000, la SCI Société pour l'Equipement Commercial du Val d'Europe (la SCI), propriétaire d'un local situé dans un centre commercial donné à bail à la société Val d'Europe Food, lui a signifié un congé avec offre de renouvellement à effet du 1er avril 2014.

2. La société Val d'Europe Food a accepté le principe du renouvellement du bail, mais a contesté le montant du loyer proposé.

3. La bailleuse a assigné la locataire en fixation judiciaire du loyer minimum garanti.

Examen des moyens

Sur le deuxième moyen

4. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

5. La société Val d'Europe Food fait grief à l'arrêt de rejeter la fin de non-recevoir qu'elle a soulevée tenant au non respect de l'obligation faite par l'article 35 du contrat de bail de rechercher une solution amiable préalable, alors « que pour écarter la fin de non-recevoir soulevée par la société Val d'Europe food, l'arrêt retient que l'article 35 des conditions générales du bail ne fait pas obligation aux parties de rechercher une solution amiable à leur différend avant de saisir le juge, cette stipulation se bornant à préciser que le montant du loyer de renouvellement sera fixé judiciairement en l'absence d'accord amiable entre les parties ; qu'il ressortait pourtant de cette clause, claire et précise, que les parties avaient convenu, d'une part, que le montant du loyer de base du bail renouvelé devait être fixé d'un commun accord entre elles et, d'autre part, que ce ne serait qu'à défaut d'accord amiable que la fixation du loyer de base en fonction de la valeur locative pourrait échoir au juge compétent ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a méconnu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, en violation de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause. »

Réponse de la Cour

6. La cour d'appel a retenu, sans dénaturer, que l'article 35 du bail commercial, selon lequel « les parties conviennent que le montant du loyer de base du bail ainsi renouvelé, sera fixé d'un commun accord entre elles » et « à défaut accord amiable, les parties décident dès à présent de demander au juge compétent de fixer le loyer de base en fonction de la valeur locative », se borne à préciser que le montant du loyer de renouvellement sera fixé judiciairement en l'absence d'accord amiable entre les parties, sans instaurer une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

8. La société Val d'Europe Food fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, alors « que les dispositions des articles R. 145-35 à R. 145-37 du code de commerce, dans leur rédaction résultant de l'article 6 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du dudit décret, intervenu le 5 novembre 2014 ; que pour débouter la société Val d'Europe food de sa demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, l'arrêt retient que les dispositions dont se prévaut la société Val d'Europe food ne s'appliquent pas à la date de signature du bail renouvelé ou à la date de fixation définitive du loyer, mais à la date de la prise d'effet du contrat renouvelé, en ce compris la date de prise d'effet du loyer du bail renouvelé, de sorte qu'elles n'ont pas vocation à s'appliquer en l'espèce, le bail étant renouvelé à compter du 1er avril 2014 et le loyer prenant effet à cette date ; qu'en statuant ainsi, quand le contrat de bail ne pouvait être tenu pour renouvelé avant que son loyer ait été déterminé, la cour d'appel a violé l'article 8 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial. »

Réponse de la Cour

9. Selon l'article 8, alinéa 2, du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, les dispositions des articles R. 145-35 à R. 145-37 du code de commerce, dans leur rédaction résultant de l'article 6 du décret précité, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret, soit le 5 novembre 2014.

10. Un contrat est renouvelé à la date d'effet du bail renouvelé.

11. Ayant constaté que le contrat de bail avait été renouvelé à compter du 1er avril 2014, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à l'article L. 145-40-2 du code de commerce devait être rejetée

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Val d'Europe Food aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Val d'Europe Food et la condamne à payer à la société Pour l'équipement commercial du Val d'Europe la somme 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 dix-sept juin deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SARL Cabinet Briard, avocat aux Conseils, pour la société Val d'Europe Food.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la fin de non-recevoir soulevée par la société Val d'Europe food SARL ;

Aux motifs que « sur la fin de non-recevoir soulevée par la société VAL D'EUROPE FOOD, la société VAL D'EUROPE FOOD soutient que l'article 35 du contrat de bail stipule expressément que les parties doivent rechercher un accord amiable avant la saisine du juge ; que faute d'avoir respecté l'obligation de rechercher une solution amiable préalable, l'action de la société SECOVALDE est irrecevable ; qu' elle ajoute que l'échange des mémoires intervenus avant la saisine du juge s'inscrit dans la procédure légale de fixation des loyers et ne constitue pas la phase de négociation amiable préalable visée par la clause ; que selon la SCI SECOVALDE, l'article 35 du bail ne prévoit pas une obligation pour les parties de trouver une solution amiable avant toute saisine du juge ajoutant que les arrêts cités par l'appelante concernent des clauses par lesquelles les parties ont contractuellement décidé de faire appel à un tiers pour tenter de régler leur différend ; qu' elle soutient que si la cour retenait que l'article 35 devait s'interpréter comme une obligation des parties à recourir à une solution amiable, selon la jurisprudence de la cour de cassation, une telle clause non assortie de conditions particulières de mise en oeuvre ne peut constituer une procédure de conciliation obligatoire préalable dont le non-respect caractériserait une fin de non-recevoir ; qu' elle ajoute que préalablement à la saisine du juge, une phase préalable a eu lieu avec échanges entre les conseils des parties pour trouver un accord sur le montant du loyer ; que la cour relève que l'article 35 " RENOUVELLEMENT" des conditions générales du bail stipule que : (...) "Les parties conviennent que le montant du loyer de base du bail ainsi renouvelé, sera fixé d'un commun accord entre elles par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du centre commercial, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence. A défaut d'accord amiable, les parties décident dès à présent de demander au juge compétent de fixer le loyer de base en fonction de la valeur locative, laquelle sera déterminée par ce dernier, selon les mêmes critères que ceux arrêtés ci-dessus en cas d'accord amiable" ; qu' il ne résulte pas du libellé, clair et précis de la clause, qui se borne à préciser que le montant du loyer de renouvellement sera fixé judiciairement en l'absence d'accord amiable entre les parties, une quelconque obligation de rechercher une solution amiable à leur différend avant de saisir le juge, étant relevé en outre que la clause ne comporte aucun engagement des parties à recourir à un tiers pour favoriser une solution du litige ; que par conséquent, il convient de confirmer le jugement entrepris qui a rejeté la fin de non-recevoir formée par la société VAL D'EUROPE FOOD » (arrêt, pages 5 et 6) ;

Alors que pour écarter la fin de non-recevoir soulevée par la société Val d'Europe food SARL, l'arrêt retient que l'article 35 des conditions générales du bail ne fait pas obligation aux parties de rechercher une solution amiable à leur différend avant de saisir le juge, cette stipulation se bornant à préciser que le montant du loyer de renouvellement sera fixé judiciairement en l'absence d'accord amiable entre les parties ; qu'il ressortait pourtant de cette clause, claire et précise, que les parties avaient convenu, d'une part, que le montant du loyer de base du bail renouvelé devait être fixé d'un commun accord entre elles et, d'autre part, que ce ne serait qu'à défaut d'accord amiable que la fixation du loyer de base en fonction de la valeur locative pourrait échoir au juge compétent ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a méconnu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, en violation de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit qu'en application des articles 22 et 35, tant des conditions générales que des conditions particulières, le loyer du bail renouvelé est un loyer variable correspondant à 5 % du chiffre d'affaires ne pouvant être inférieur au loyer minimum garanti égal à la valeur locative du local considéré à la date d'effet du renouvellement du bail, d'avoir dit que la valeur locative du local considéré est fixée par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du centre commercial, sauf à être corrigée en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence concernant le secteur de la restauration et les métiers de bouches, et d'avoir débouté en conséquence la société Val d'Europe food SARL de sa demande tendant à voir dire que le loyer du bail renouvelé est fixé au seul visa de l'article 22 du bail ;

Aux motifs que « sur les clauses contractuelles de fixation du loyer, l'appelante rappelle que dans le cas d'espèce les modalités de fixation du loyer du bail renouvelé ne sont régies que par la convention des parties. Elle fait valoir que l'intimée ne peut pas soutenir que l'article 35 du bail relatif au loyer renouvelé serait inapplicable au motif qu'il contiendrait des contradictions s'agissant de la définition du loyer renouvelé alors que la cour d'appel doit, le cas échéant, interpréter la clause mais qu'elle ne peut pas purement et simplement l'écarter ; qu' elle soutient que les parties n'ont pas entendu, à l'occasion du renouvellement, modifier les modalités du loyer prévues à l'article 22 qui est un loyer variable avec un minimum garanti ; que l'article 35 régit la fixation du loyer minimum garanti renouvelé suivant les modalités du loyer telles que prévues à l'article 22 du bail ; qu' elle ajoute que quelle que soit l'interprétation retenue par la cour de l'article 35, à savoir le loyer renouvelé correspond soit à un loyer de base auquel s'ajoute un loyer variable additionnel, soit à un loyer variable avec un loyer minimum garanti, il importe de fixer le montant du loyer minimum garanti à la date du renouvellement pour déterminer le loyer ; que l'intimée expose que le loyer renouvelé n'étant régi que par la convention des parties, le juge doit s'en tenir aux critères contractuels fixés les parties ; qu' elle expose que le bail stipule que le loyer correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires sans que ledit loyer ne puisse être inférieur à un montant plancher dit loyer minimum garanti ; qu' il s'agit d'un loyer variable avec un minimum garanti ce qui diffère d'un loyer de base avec variable additionnelle ; que l'article 35 fixe un loyer de renouvellement à deux composantes, à savoir un loyer de base et un loyer variable complémentaire en renvoyant à l'article 22 du bail qui ne prévoit qu'un loyer variable avec un minimum garanti ; qu' elle fait valoir que dans ces conditions, les critères de fixation du loyer renouvelé posés par l'article 35 sont inapplicables ; que la clause est claire mais incomplète, ce qui ne permet pas de l'appliquer ; qu' elle précise que si la cour venait à interpréter la clause, elle devrait retenir que les parties ont convenu d'un loyer variable correspondant à 5% du chiffre d'affaires HT tel que défini à l'article 22 du bail ; que la cour rappelle que si l'article L. 145-33 du code de commerce dispose que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative, cette disposition n'est pas d'ordre public de sorte que rien ne s'oppose à ce que les parties choisissent d'un commun accord de déterminer à l'avance par une stipulation du bail les conditions de fixation du prix du bail renouvelé ; qu' en l'espèce les parties conviennent que les modalités de fixation du loyer du bail renouvelé échappent aux dispositions du statut des baux commerciaux et ne sont régies que par la convention des parties ; que l'article 35 "RENOUVELLEMENT" des conditions générales du bail stipule que : "Le renouvellement du présent bail ne pourra être consenti et accepté que pour une nouvelle période de 12 ans. Le loyer de renouvellement sera nécessairement le loyer à deux composantes de l'article 22 du présent bail, c'est-à-dire : 1°) un loyer de base égal à la valeur locative du local considéré à la date d'effet du renouvellement du bail ; 2°) et un loyer variable complémentaire fixé au taux convenu aux conditions particulières du présent bail. Les parties conviennent que le loyer de base du bail ainsi renouvelé, sera fixé d'un commun accord entre elles par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du centre commercial, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le local et les locaux de référence. A défaut d'accord amiable, les parties décident dès à présent de demander au juge compétent de fixer le loyer de base en fonction de la valeur locative, laquelle sera

déterminée par ce dernier, selon les mêmes critères que ceux arrêtés ci-dessus en cas d'accord amiable" ; que l'article 22 "LOYER" des conditions générales stipule à l'article 22.2 que le "bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable, déterminé année par année, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pendant l'année civile considérée, établi dans les conditions stipulées à l'article 23 et dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents à des Centres commerciaux semblables à celui où se trouvent les locaux objet du présent contrat. Le pourcentage convenu est fixé aux conditions particulières du bail" ; que l'article 22.3 précise que le "loyer ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un loyer minimum garanti-imputable et non additionnel-égal à la valeur locative de base du local donnée à bail. Le loyer minimum garanti sera égal : 1°) d'une part au montant fixé aux conditions particulières ; 2°) d'autre part à l'application à cette valeur locative de plein droit et sans autre formalité de l'actualisation puis de l'indexation ci-après convenue" ; que l'article 22 " Loyer" des conditions particulières est libellé ainsi qu'il suit : "Montant du loyer variable et pourcentage du chiffre d'affaires des articles 22 et 23 du bail calculé au taux de 5 % sur le chiffre d'affaires hors taxes" ; que l'article 22.3 stipule que : "Ce loyer ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un loyer minimum garanti imputable et non additionnel-égal à la valeur locative de base du local donnée à bail. Ce loyer minimum garanti sera égal : 1°) d'une part à la somme de 702 800 FHT par an ramené à titre tout à fait exceptionnel et personnel à la somme de : a) 552 200 FHT annuel pour la première année d'exploitation ; b) 602 400 FHT pour la seconde année d'exploitation ; c) 652 600 FHT pour la troisième année d'exploitation ; d) d'autre part à l'application à cette valeur locative de plein droit et sans autre formalité de l'actualisation puis de l'indexation ci-après convenue" ; que la clause prévoit en outre les modalités de l'actualisation du loyer minimum garanti à l'ouverture du centre commercial et de son indexation annuelle ; qu' il s'évince de ces dispositions que le loyer du bail est un loyer variable correspondant à 5 % du chiffre d'affaires ne pouvant être inférieur à un loyer minimum garanti assis sur la valeur locative du local donné à bail ; que les dispositions de l'article 35 ne sont pas claires en ce qu'elles se réfèrent à la fois à l'article 22 du bail stipulant un loyer variable ne pouvant être inférieur à un loyer minimum garanti égal à la valeur locative de base du local donnée à bail et à deux composantes du loyer érigeant le loyer variable en loyer complémentaire ; que par application de l'article 1161 du code civil, dans sa version applicable à l'espèce, "Toutes les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier" ; qu' il convient donc d'interpréter les dispositions de l'article 35 qui fixent les modalités du loyer du bail renouvelé par rapport aux clauses du bail relatives au loyer ; que l'article 35 fixant les modalités du loyer renouvelé doit donc s'interpréter au regard de l'article 22 des conditions générales, et plus précisément par rapport aux articles 22.2 et 22.3 et de l'article 22 des conditions particulières ; qu' il résulte de la lecture combinée de ces dispositions que le loyer du bail renouvelé est un loyer variable correspondant à 5 % du chiffre d'affaires ne pouvant être inférieur à un loyer minimum garanti égal à la valeur locative du local considéré à la date d'effet du renouvellement du bail ; que la valeur locative du local donné à bail est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du centre commercial, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence tel qu'il est stipulé aux dispositions de l'article 35 des conditions générales du bail ; qu' en outre, aux termes de l'article 35 "Renouvellement" des conditions particulières, "Il est précisé que les locaux de référence dont il est fait état à l'alinéa 3 du présent article" [ce qui correspond à l'alinéa 3 de l'article 35 des conditions générales] "concernent le secteur de la restauration et les métiers de bouches" ; que par conséquent, la société VAL D'EUROPE FOOD sera déboutée de sa demande de voir juger que le bail est renouvelé à compter du 1er avril 2014 moyennant un loyer correspondant à 5 % du chiffre d'affaires hors taxes, tel qu'il est prévu à l'article 22 du bail échu puisque le loyer variable du bail renouvelé ne peut être inférieur au loyer minimum garanti assis sur la valeur locative à la date du renouvellement dont il convient Cabinet BRIARD/GC/85652MA de fixer le montant à défaut d'accord des parties ; que le jugement qui a dit que le bail est renouvelé aux mêmes clauses et conditions que le bail échu, "y compris en ce qui concerne le loyer composé d'un loyer de base minimum garanti et d'un loyer additionnel représentant 5 % du chiffre d'affaires hors taxes du preneur" sera infirmé, le loyer variable du bail renouvelé n'étant pas un loyer additionnel » (arrêt, pages 6 à 8) ;

Alors que pour écarter le moyen de la société Val d'Europe food SARL faisant valoir que l'article 35 des conditions générales du bail, incomplet, ne pouvait être appliqué, faute de comporter les critères nécessaires à la fixation du loyer de base et du loyer variable complémentaire qu'il prévoyait, l'arrêt retient que les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier, que les stipulations de l'article 35 fixant les modalités du loyer du bail renouvelé doivent être interprétées par rapport aux clauses du bail relatives au loyer et qu'il résulte de la lecture combinée des stipulations pertinentes que le loyer du bail renouvelé est un loyer variable correspondant à 5 % du chiffre d'affaires ne pouvant être inférieur à un loyer minimum garanti égal à la valeur locative du local considéré à la date d'effet du renouvellement du bail ; qu'il était ressortait pourtant de manière univoque de l'article 35 des conditions générales du bail que le loyer de renouvellement devait comporter deux composantes, à savoir un loyer de base égal à la valeur locative du local considéré à la date d'effet du renouvellement du bail, d'une part, et un loyer variable complémentaire fixe au taux convenu aux conditions particulières du présent bail, d'autre part ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a méconnu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, en violation de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la société Val d'Europe food SARL de sa demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 ;

Aux motifs que « sur l'application des dispositions de la loi dite "Pinel" au bail renouvelé, la société VAL D'EUROPE FOOD soutient que la loi dit Pinel est applicable pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014 ; que le bail ne peut être considéré comme renouvelé avant que son loyer ne soit définitivement fixé par les parties ou par le juge de sorte que les dispositions de la loi du 18 juin 2014 sont applicables au présent bail renouvelé ; qu' elle considère qu'en conséquence les clauses contraires à ladite loi, qu'elle détaille dans ses écritures, doivent être réputées non écrites au regard de l'article R. 145-35 du code de commerce issu de la loi du 18 juin 2014 ; que la SCI SECOVALDE expose que la date d'effet du contrat renouvelé, à savoir le 1er avril 2014, étant antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, celle-ci n'a pas à s'appliquer ; que selon l'article L. 145-40-2 du code de commerce, issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire ; que les modalités d'application de ce texte ont été fixées par le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au journal officiel le 5 novembre 2014, qui a notamment inséré les articles R. 145-35 à R. 145-37 du code de commerce en précisant la liste des charges, travaux, impôts, taxes et redevances qui ne peuvent plus être imputés au preneur ; que l'article 8 du décret dispose que les articles R. 145-35 à R. 145-37 du code de commerce sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du présent décret, à savoir le 5 novembre 2014 ; que le contrat de bail est renouvelé à compter du 1er avril 2014, ce qui est admis par les parties ; que les dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce dont se prévaut la société VAL D'EUROPE FOOD ne s'appliquent pas à la date de signature du bail renouvelé ou à la date de fixation définitive du loyer comme elle le soutient, mais à la date de la prise d'effet du contrat renouvelé, en ce compris la date de prise d'effet du loyer du bail renouvelé, de sorte qu'en l'espèce, elles n'ont pas vocation à s'appliquer, le bail étant renouvelé à compter du 1er avril 2014 et le loyer prenant effet à cette date ; qu' en conséquence, il convient de confirmer le jugement entrepris qui a débouté la SARL VAL D'EUROPE FOOD de sa demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 » (arrêt, pages 10) ;

Alors que les dispositions des articles R. 145-35 à R. 145-37 du code de commerce, dans leur rédaction résultant de l'article 6 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du dudit décret, intervenu le 5 novembre 2014 ; que pour débouter la société Val d'Europe food SARL de sa demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, l'arrêt retient que les dispositions dont se prévaut la société Val d'Europe food SARL ne s'appliquent pas à la date de signature du bail renouvelé ou à la date de fixation définitive du loyer, mais à la date de la prise d'effet du contrat renouvelé, en ce compris la date de prise d'effet du loyer du bail renouvelé, de sorte qu'elles n'ont pas vocation à s'appliquer en l'espèce, le bail étant renouvelé à compter du 1er avril 2014 et le loyer prenant effet à cette date ; qu'en statuant ainsi, quand le contrat de bail ne pouvait être tenu pour renouvelé avant que son loyer ait été déterminé, la cour d'appel a violé l'article 8 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial.ECLI:FR:CCASS:2021:C300537