CIV. 3

CH.B

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 24 septembre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 687 F-D

Pourvoi n° D 19-16.639

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 SEPTEMBRE 2020

La société MG2V, société à responsabilité limitée unipersonnelle, société à associé unique, dont le siège est [...] , a formé le pourvoi n° D 19-16.639 contre l'arrêt rendu le 18 mars 2019 par la cour d'appel de Riom (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Joal, société civile immobilière, dont le siège est chez M. D... A..., [...] , défenderesse à la cassation.

La SCI Joal a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

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

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société MG2V, de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société Joal, après débats en l'audience publique du 30 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 (Riom, 18 mars 2019), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 17-15.212), à l'occasion du renouvellement de deux baux commerciaux afférents à des locaux appartenant à la société Joal, la société MG2V a saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer des baux renouvelés. La société Joal, soutenant que des travaux réalisés par la société MG2V l'empêchait d'accéder à une partie exclue de la location, a sollicité, en appel, l'octroi de dommages-intérêts en réparation du préjudice causé.

Examen des moyens

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé

2. 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.

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. La société Joal fait grief à l'arrêt de déclarer la cour d'appel incompétente pour connaître de la demande indemnitaire formée au titre des travaux réalisés par le preneur, alors « que le juge doit, en toutes circonstances, respecter le principe de la contradiction; qu'en relevant d'office son incompétence pour statuer sur la demande indemnitaire du bailleur au titre des travaux réalisés par le preneur, sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

4. Aux termes de ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction

5. Pour déclarer la cour d'appel incompétente pour connaître de la demande indemnitaire formée au titre des travaux réalisés par la société Joal, l'arrêt retient qu'il résulte de l'article R. 145-23 du code de commerce que la compétence du juge des loyers commerciaux est limitée aux contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé et que, dès lors, la cour d'appel, étant saisie dans les limites de la compétence du premier juge, ne peut connaître de cette demande indemnitaire qui a vocation à être portée devant le juge de droit commun ;

6. En statuant ainsi, sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen relevé d'office, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ses dispositions déclarant la cour d'appel incompétente à connaître de la demande indemnitaire formée par la SCI Joal au titre des travaux réalisés par le preneur et invitant les parties à saisir la juridiction du fond, l'arrêt rendu le 18 mars 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne la société MG2V aux dépens des pourvois ;

En application de 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 vingt-quatre septembre deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit AU POURVOI PRINCIPAL par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société MG2V.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que les caractéristiques du local concerné ont connu une modification notable durant la période correspondant aux baux à renouveler et que le loyer peut être déplafonné et d'AVOIR fixé en conséquence la valeur locative du premier bail, à la date du 6 décembre 2010, à la somme annuelle de 4.478 euros hors taxes et hors charges, et la valeur locative du second bail, à la date du 6 décembre 2010, à la somme annuelle de 9.380 euros hors taxes et hors charges ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE concernant la valeur des baux, selon l'article L. 145-33 du code de commerce : « Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative. A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après : 1° Les caractéristiques du local considéré ; 2° La destination des lieux ; 3° Les obligations respectives des parties ; 4° Les facteurs locaux de commercialité ; 5° Les prix couramment pratiqués dans le voisinage. Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments » ; que la Sci Joal justifie au moyen de factures du 28 avril et du 5 mai 2006 avoir engagé et payé d'important travaux de charpente, couverture, confortement et embellissement des murs de l'immeuble abritant les fonds de commerce dont l'aspect avenant a été souligné par M. W... dans son rapport (p. 9) ; qu'à bon droit, le premier juge a estimé que ces travaux de rénovation avaient transformé l'aspect extérieur du commerce, le rendant plus attractif, notamment pour une activité de restauration, et qu'en conséquence, il y avait lieu de fixer les loyers en fonction de la valeur locative ; que la limitation à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, édictée par l'article L. 145-34, n'est applicable qu'aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014, conformément à l'article 21-II de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, et dès lors cette limitation ne concerne pas le présent litige puisque, selon les propres écritures de la Sarl MG2V, les baux ont été renouvelés à compter du 6 décembre 2010 ; qu'il convient donc d'établir la valeur locative des baux litigieux conformément aux dispositions de l'article L. 145-33 du code de commerce ; qu'il n'est pas contestable qu'il existe deux baux commerciaux, conclus initialement l'un le 6 décembre 1983, l'autre les 6 et 16 décembre 1983, chacun étant régulièrement renouvelés depuis ;

que bien qu'ils servent à l'exploitation d'une même entreprise, l'existence de deux baux résultant de deux actes différents impose que leurs valeurs locatives respectives soient calculées distinctement, ceci par application de la pure et simple volonté des parties qui ont entendu établir deux baux commerciaux et non pas un seul ; que nonobstant le rappel

dans son expertise de ce que « le renouvellement intéresse bien deux baux distincts » (p. 6), l'expert judiciaire M. W..., répondant au dire d'un avocat, rappelle aux parties que « la valeur locative serait établie en fonction du contenu des deux baux après relevé des surfaces et du descriptif de ces locaux » (p. 11) ; qu'effectivement, M. W... a ensuite procédé au calcul de la valeur locative en considérant que globalement, la surface totale exploitée et pondérée représentait 208,49 m², suivant une sorte de découpage fonctionnel des locaux mais sans tenir compte de la nature et de la contenance des biens loués dans chaque contrat de bail (p. 14) ; que pour les raisons ci-dessus énoncées, cette méthode n'est pas acceptable dans le cas présent où chaque bail doit recevoir application de sa propre valeur locative en fonction de la situation réelle des biens qui en sont l'objet ; que dans son expertise du 15 février 2016, M. F..., concluant d'ailleurs à une surface locative pondérée de 217,06 m² quasiment identique à celle retenue par M. W..., par prise en compte d'une cave au sous-sol que l'expert judiciaire avait négligée, a distingué les deux baux et leurs contenances pour établir leurs valeurs locatives, ce qui est conforme à la volonté des parties telle qu'exprimée dans les actes ; que ce faisant, M. F..., suivant une méthode parfaitement exposée et que la cour ne peut qu'approuver, conclut à une valeur de 4.478 euros pour le premier bail, et à une valeur de 9.380 euros pour le second bail ; que les intérêts moratoires attachés aux loyers courent, par le seul effet de la loi, en l'absence de convention contraire relative aux intérêts, à compter de la délivrance de l'assignation introductive d'instance en fixation du prix lorsque le bailleur est à l'origine de la procédure, et à compter de la notification du premier mémoire en défense lorsque c'est le preneur qui a saisi le juge (3e Civ., octobre 2012, n° 11-17.177 ; 18 juin 2014, n° 13-14.715), soit en l'espèce le 21 février 2013, date du mémoire en défense de la Sci Joal devant le juge des loyers commerciaux après expertise ; qu'il y aura lieu à capitalisation des intérêts comme demandé par la Sci Joal ;

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QU'il résulte de l'ensemble des pièces versées au dossier que la destination des lieux et les obligations respectives des parties n'ont connu aucune modification ; qu'il en est de même pour les facteurs locaux de commercialité, les seuls éléments mis en avant par la Sci Joal étant la construction de lotissements postérieurs à la période considérée, donc d'éléments qui seront pris en considération lors du prochain renouvellement ; qu'en revanche, il existe une modification certaine des caractéristiques du local concerné, la Sci Joal justifiant avoir réalisé, en 2006, d'importants travaux de rénovation qui ont transformé l'aspect extérieur du commerce, le rendant nettement plus attractif, notamment pour une activité de restauration ;

que la comparaison entre d'une part, la photographie située en première page du rapport de repérage de l'amiante établi le 17 juillet 2006 et joint à l'acte de cession du fonds de commerce et d'autre part, les photographies annexées au pré-rapport d'expertise, montre l'ampleur de la transformation ; qu'il y a donc bien eu, au cours des baux à renouveler, une modification notable des caractéristiques des locaux loués justifiant que le nouveau loyer soit fixé en fonction de la valeur locative ;

1) ALORS QUE pour être qualifiés de modification des caractéristiques des lieux loués, les travaux réalisés ne doivent pas résulter des seules obligations, légales ou conventionnelles, faites au bailleur d'adapter les locaux à leur destination contractuelle ou de procéder aux grosses réparations ; que dans ses conclusions d'appel (p. 12 et 16), la société MG2V faisait valoir que les travaux réalisés par la Sci Joal, dont la cour d'appel a elle-même relevé qu'il s'agissait de travaux de charpente, couverture, confortement et embellissement des murs de l'immeuble abritant le fonds de commerce, constituaient en réalité des travaux de sauvegarde de l'immeuble pour éviter sa ruine, lesquels incombaient au bailleur aux termes du bail, de sorte qu'ils ne pouvaient pas être qualifiés de modification des caractéristiques des lieux loués ; qu'en retenant que les travaux de rénovation avaient transformé l'aspect extérieur du commerce et qu'il y avait donc eu, au cours des baux à renouveler, une modification notable des caractéristiques des locaux loués justifiant que les nouveaux loyers soient fixés en fonction de la valeur locative, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les travaux en cause ne résultaient pas des seules obligations, légales ou conventionnelles, faites au bailleur d'adapter les locaux à leur destination contractuelle ou de procéder aux grosses réparations, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles L. 145-33, L. 145-34 et R 145-3 du code de commerce ;

2) ALORS QUE les travaux réalisés par le bailleur au cours du bail expiré ne peuvent constituer un motif de déplafonnement du nouveau loyer qu'autant qu'ils ont eu une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur ; qu'en se bornant à retenir que les travaux de charpente, couverture, confortement et embellissement des murs de l'immeuble abritant le fonds de commerce, effectués par la Sci Joal, avaient transformé l'aspect extérieur du commerce,

le rendant plus attractif pour une activité de restauration, sans caractériser de manière concrète, l'incidence favorable de ces travaux sur l'activité exercée par la société MG2V, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-34 et R. 145-3 du code de commerce ;

3) ALORS, en toute hypothèse, QUE lorsque les parties ont souhaité que deux baux commerciaux, à l'origine distincts mais portant sur des locaux situés dans un même immeuble et servant à une même activité, ne fassent plus désormais qu'un seul et unique bail, le juge du loyer est tenu, en cas de renouvellement, de fixer un seul loyer pour l'ensemble ; qu'en l'espèce, pour fixer la valeur locative à 4.478 euros pour le premier bail, et à 9.380 euros pour le second bail, la cour d'appel a retenu que bien qu'ils servent à l'exploitation d'une même entreprise, l'existence deux baux résultant de deux actes différents imposait que leurs valeurs locatives respectives soient calculées distinctement, ceci par application de la pure et simple volonté des parties qui avaient entendu établir deux baux commerciaux et non pas un seul ; qu'en se déterminant ainsi, quand il ressortait de ses propres constatations que « le 18 février 2010, aux termes d'un acte signifié par Me V..., huissier de justice, la Sci Joal a donné congé à la Sarl MG2V avec offre de renouvellement, sollicitant que le montant du loyer soit fixé à la somme mensuelle de 1.800 euros, soit 21.600 euros par an, et qu'il soit établi un seul bail pour l'ensemble des locaux », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé les articles 1134 (devenu 1103) et 1710 du code civil et L. 145-33 du code de commerce. Moyen produit AU POURVOI INCIDENT par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour la société Joal.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré la cour d'appel incompétente pour connaître de la demande indemnitaire formée par la SCI Joal au titre des travaux réalisés par le preneur et d'AVOIR invité les parties à en saisir la juridiction du fond,

AUX MOTIFS QUE la SCI Joal sollicite la condamnation de la SARL MG2V à lui payer une indemnité mensuelle de 1 800 euros depuis le 6 décembre 2001, au motif de l'impossibilité d'accéder au niveau supérieur du bâtiment à cause de travaux réalisés par le preneur ; mais que selon l'article R. 145-23 du code de commerce : « Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire. Les autres contestations sont portées devant le tribunal de grande instance qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent. La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble » ; qu'il résulte de ce texte que la compétence du juge des loyers commerciaux est limitée aux contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé ; que dès lors, la cour étant saisie dans les limites de la compétence du premier juge, ne peut connaître de cette demande indemnitaire qui a vocation à être portée devant le juge de droit commun ; qu'en conséquence la cour se déclarera incompétente pour connaître de la demande indemnitaire formée par la SCI Joal au titre des travaux réalisés par le preneur et invitera les parties à saisir la juridiction du fond,

1- ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, respecter le principe de la contradiction ; qu'en relevant d'office son incompétence pour statuer sur la demande indemnitaire du bailleur au titre des travaux réalisés par le preneur, sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile.

2- ALORS QUE la cour d'appel ne peut relever son incompétence d'office que si l'affaire relève de la compétence d'une juridiction répressive ou administrative ou échappe à la connaissance de la juridiction française ; qu'en relevant pourtant d'office son incompétence pour statuer sur la demande indemnitaire du bailleur au titre des travaux réalisés par le preneur, sans que l'affaire relève de l'une des circonstances précédentes limitativement énumérées, la cour d'appel a violé l'article 76, alinéa 2, du code de procédure civile.

3- ALORS, en tout état de cause, QUE les exceptions doivent, à peine d'irrecevabilité, être soulevées avant toute défense au fond ; qu'à supposer même que la cour d'appel n'ait pas relevé d'office son incompétence pour statuer sur la demande indemnitaire du bailleur au titre des travaux réalisés par le preneur, le preneur n'avait pas invoqué une telle incompétence avant toute défense au fond ; qu'en se déclarant pourtant incompétente, la cour d'appel a violé l'article 74 du code de procédure civile.