

CIV.3

JT

COUR DE CASSATION

Audience publique du 27 avril 2017

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 470 F-D

Pourvoi n° T 16-10.476

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par Mme [I] [J], domiciliée [Adresse 1],

contre l'arrêt rendu le 29 octobre 2015 par la cour d'appel de Caen (2e chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Baccara, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société La Rose, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 14 mars 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Corbel, conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Corbel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de Mme [J], et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 29 octobre 2015), que la SCI Mageda, aux droits de laquelle se trouve Mme [J], propriétaire d'un local commercial et donné à bail à la société Baccara pour se terminer le 30 mai 2009, lui a donné congé avec offre de renouvellement pour le 30 mai 2009, puis l'a assignée en fixation du prix du bail renouvelé ; que la société Baccara et la société La Rose, à qui elle a vendu le fonds de commerce, ont demandé reconventionnellement que le dépôt de garantie d'un montant égal à cinq mois de loyer soit limité à deux mois ;

Sur le premier moyen :

Attendu qu'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 second moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 70 et 567 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour déclarer recevable la demande nouvelle en cause d'appel, formée par les sociétés Baccara et La Rose et tendant au paiement des intérêts au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres sur la partie du dépôt de garantie excédant celle qui correspond à deux termes de loyer, l'arrêt retient qu'il s'agit d'une demande reconventionnelle en lien avec la demande de Mme [J] tendant à dire que le dépôt de garantie n'avait pas lieu d'être limité à deux mois ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'une demande reconventionnelle n'est recevable en appel qu'à la condition de se rattacher aux prétentions originaires par un lien suffisant, la cour d'appel, qui a apprécié la recevabilité de la demande reconventionnelle en fonction du lien existant entre cette demande et l'opposition de Mme [J] à une première demande reconventionnelle, qui n'était qu'une défense au fond à celle-ci et non une prétention, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne Mme [J] à servir à la société Baccara jusqu'au 1er avril 2013 et à la société La Rose depuis le 1er avril 2013 un intérêt au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour la somme excédant celle qui correspond au dépôt de garantie de plus de deux termes, le terme s'entendant d'un paiement mensuel, soit sur trois mois de loyers depuis le 1er mars 2000, l'arrêt rendu le 29 octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; 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 Caen, autrement composée ;

Condamne les sociétés Baccara et La Rose aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les sociétés Baccara et La Rose à payer à Mme [J] la somme de 3 000 euros ;

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-sept avril deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour Mme [J]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir limité à la somme annuelle de 7.218 € HT le montant du loyer du bail renouvelé des locaux situés [Adresse 2], à compter du 1er juin 2009, cette somme ne comprenant pas l'impôt foncier, et d'avoir en conséquence condamné Mme [J] à rembourser le trop perçu des loyers à compter du 1er juin 2009,

AUX MOTIFS QU'« il sera relevé que la destination des lieux est restrictive, les lieux ne pouvant être affectés qu'à l'activité de vente de fleurs, de plantes et de tous accessoires se rapportant à la fleuristerie. Le local loué est situé [Adresse 2], rue reliant [Adresse 3] à [Adresse 4]. Il s'agit du troisième commerce situé sur le trottoir de droite après [Adresse 3]. Il s'agit d'un bon emplacement mais qui ne bénéficie pas de l'excellente commercialité de l'axe constitué par la [Adresse 5], [Adresse 3] et la [Adresse 6]. Le bail stipule que le preneur a la charge de l'entretien et des réparations de l'immeuble telles que prévues aux articles 605 et 606 du code civil. Il a donc la charge des grosses réparations en ce compris le ravalement. Il est également prévu que le preneur doit rembourser au bailleur la taxe foncière. Il s'agit là de clauses exorbitantes dont il convient de tenir compte pour fixer le montant du loyer du bail renouvelé. Les parties ne remettent pas en cause la surface pondérée des lieux loués telle qu'elle a été déterminée par l'expert à 24,29 m² après mesurage par un géomètre. S'agissant des prix couramment pratiqués dans le voisinage, M. [O], expert, pour répondre au dire du conseil de la SCI Mageda a rencontré les exploitants de certains commerces voisins de celui donné à bail à la SARL Baccara. Il indique avoir pris connaissance des baux des locaux "Coiffure Cretien, Nelly Coiffure et Côté Cuisine et avoir procédé au mesurage des dits locaux. Il donne dans son rapport leur surface réelle, leur surface pondérée, la date des baux et les loyers pratiqués en mai 2009. Les références données par M. [S] dans son rapport amiable du 25 juin 2009, effectué à la demande de la bailleuse ne peuvent être retenues pour fixer la valeur locative des lieux litigieux dès lors que les éléments de comparaison cités sont situés [Adresse 7], [Adresse 6], [Adresse 8] et [Adresse 9], et se limitent à des commerces de luxe tels que [Z] [R], [M], [M] [E], [C] etc. Les références recueillies par l'expert judiciaire et par M. [A] dans son rapport du 2 novembre 2009 tiennent compte de la commercialité moins attractive de la [Adresse 2] par rapport à l'axe constitué par la [Adresse 5], [Adresse 3] et la [Adresse 6]. Au regard des éléments de comparaison cités par M. [O] et M. [A] qui correspondent aux prix pratiqués [Adresse 2] à la date de renouvellement du bail, le tribunal a justement retenu un prix au mètre carré pondéré de 330 €, tenant compte d'une majoration de 50 % tenant à l'existence d'un important linéaire de façade. A cet égard, il ne peut être tenu compte dans la fixation du prix du bail renouvelé du fait que la bailleuse a imposé à la société locataire par sommation visant la clause résolutoire du 29 juillet 2013 de refermer le mur séparant les deux boutiques dès lors que le loyer doit s'apprécier à la date de renouvellement du bail soit au 1er juin 2009. Le tribunal a par ailleurs justement procédé à un abattement de 10 % sur le prix du bail eu égard aux clauses contraignantes imposées à la société locataire. Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a fixé à 7.218 € HT la valeur locative des locaux donnés à bail à la société Baccara, cette somme ne comprenant pas l'impôt foncier » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « concernant la valeur locative, l'expert, dans son rapport déposé le 19/10/2012 retient le prix de 330 € /m² en considérant : - que le local bénéficie d'un bon emplacement, qui ne présente toutefois pas l'excellence de commercialité de [Adresse 3] de [Adresse 6] ni de [Adresse 10], car il est invisible de [Adresse 3] tant par les piétons que par les voitures en raison du sens giratoire ; ce qui est parfaitement justifié ; - que la valeur des prix couramment pratiqués dans le voisinage permet de retenir une valeur moyenne arrondie à la somme de 220 € /m² ; ce qui est parfaitement établi, car il s'agit de commerces situés [Adresse 2], dans la partie comprise entre les numéros 58 à 86 et du 43 au 65, soit à proximité immédiate du local considéré ; les références proposées par la demanderesse sont à écarter car elles concernent des commerces situés dans des rues plus commerciales que la [Adresse 2] ; - que le linéaire de vitrine de ce commerce est important (largeur de façade totale sur rue est de 9.50m) puisqu'il concerne en réalité la

réunion de 2 baux distincts, l'expert retenant par conséquent une majoration de 50 % ce qui est justifié compte tenu de cet important linéaire de vitrine ; la SARL Baccara soutient que cette majoration doit être écartée, car le fonds de commerce est en cours de vente et que le mur séparant les 2 commerces doit être reconstruit, conformément au bail ; or, aucune pièce n'est rapportée pour prouver ce point et la vente n'est pas conclue, si bien que cet argument ne correspond en réalité qu'à une hypothèse, non vérifiable à ce jour ; - qu'en raison de clauses locatives contraignantes, un abattement de 10 % s'impose, ce qui doit effectivement être retenu. Ainsi, il convient de retenir le prix fixé par l'expert à la somme annuelle de 7.218 € HT pour la valeur locative des locaux sis [Adresse 2], et ce à compter du 01/06/2009, qui ne comprend pas l'impôt foncier » ;

1°) ALORS QUE le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative, laquelle est déterminée notamment d'après les prix couramment pratiqués dans le voisinage ; que seuls les loyers déplaçonnés peuvent être pris en compte pour apprécier les prix couramment pratiqués dans le voisinage ; que, cependant, la cour d'appel a retenu que les références citées par M. [O], expert judiciaire, et par M. [A], correspondaient aux prix pratiqués dans le voisinage, sans rechercher, comme il lui était demandé (conclusions de Mme [J], p.6 et 7), si ces loyers de comparaison étaient déplaçonnés ; qu'en statuant ainsi, la cour a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-33 et R. 145-7 du code de commerce ;

2°) ALORS QUE Mme [J] critiquait les références prises en compte par l'expert judiciaire pour déterminer les prix couramment pratiqués dans le voisinage en faisant valoir qu'il n'était pas précisé s'il s'agissait de loyers plafonnés ou déplaçonnés, l'expert estimant que le prix du marché devait tenir compte des loyers plafonnés ; qu'elle soutenait qu'il existait une distorsion importante entre le prix du marché et le prix des loyers plafonnés, fixés en fonction de l'évolution du coût de la construction, les loyers plafonnés devant dès lors être écartés pour déterminer la valeur locative (conclusions de Mme [J], p.6 et 7) ; qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Mme [J] à servir à la société Baccara jusqu'au 1er avril 2013 et à la société La Rose depuis le 1er avril 2013, un intérêt au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour la somme excédant celle qui correspond au dépôt de garantie de plus de deux termes, le terme s'entendant d'un paiement mensuel, soit sur trois mois de loyer depuis le 1er mars 2000,

AUX MOTIFS QUE « s'agissant du dépôt de garantie, c'est à tort que le premier juge en a réduit le montant à 2 mois dès lors qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'impose que son montant soit limité à cette durée. Les intimées sollicitent l'application des dispositions de l'article L 145-40 du code de commerce. Cette demande est recevable, s'agissant d'une demande reconventionnelle en lien avec la demande de Mme [J] tendant à entendre dire que le dépôt de garantie n'avait pas lieu d'être limité à deux mois. Mme [J] ne peut en outre soulever en appel l'incompétence du juge des loyers commerciaux qu'elle n'a pas soulevé en première instance. Il sera en conséquence fait droit à la demande des sociétés intimées dans les termes précisés au dispositif » ;

1°) ALORS QUE, d'une part, il résulte des articles 70, 564 et 567 du code de procédure civile que les prétentions nouvelles sont irrecevables en cause d'appel, les demandes reconventionnelles étant cependant recevables si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ; que, d'autre part, aux termes de l'article 71 du code de procédure civile, constitue une défense au fond tout moyen qui tend à faire rejeter comme non justifiée, après examen au fond du droit, la prétention de l'adversaire ; qu'en l'espèce, la société Baccara a présenté pour la première fois en cause d'appel une demande tendant à l'obtention des intérêts prévus à l'article L. 145-40 du code de commerce sur les sommes versées à titre de dépôt de garantie ; que, pour déclarer recevable cette demande, la cour d'appel a retenu qu'il s'agissait « d'une demande reconventionnelle en lien avec la demande de Mme [J] tendant à entendre dire que le dépôt de garantie n'avait pas lieu d'être limité à deux mois » ; qu'en statuant ainsi, bien que l'opposition de Mme [J] à la demande de la société Baccara, accueillie en première instance, de voir le dépôt de garantie limité à deux mois de loyer ne constituât pas une demande mais une simple défense au fond, la cour a violé les articles 70, 71, 564 et 567 du code de procédure civile ;

2°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QU'aux termes de l'article L. 145-60 du code de commerce, « toutes les actions exercées

en vertu du présent chapitre [relatif au bail commercial] se prescrivent par deux ans » ; qu'en condamnant cependant Mme [J] à payer des intérêts sur les sommes versées à titre de dépôt de garantie, en application de l'article L. 145-40 du code de commerce, à compter du 1^{er} mars 2000, bien que la demande n'ait été formulée qu'au cours de l'instance d'appel introduite en 2013, la cour d'appel a violé les articles L. 145-40 et L. 145-60 du code de commerce.