

Sur le moyen unique, pris en ses quatre branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 6 février 2003), que par acte du 11 janvier 1991, la SCI Le Bas Noyer a donné à bail à la société Castorama des locaux à usage commercial, pour une durée de douze années moyennant un loyer annuel de 6 424 663 francs, porté par le jeu des indexations, à 7 255 613 francs au 1^{er} juillet 2000 ; que la société Castorama, lors d'une révision triennale, a saisi le juge des loyers afin de voir fixer le loyer à la valeur locative ; qu'en cours d'instance, est intervenue la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 qui a modifié les articles L. 145-33 et L. 145-38, alinéa 3, du Code de commerce ; que la société Castorama a soutenu que, conformément à l'interprétation jurisprudentielle antérieure à cette loi, sa demande de révision était recevable, même en l'absence d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, dès lors que le loyer était supérieur à cette valeur ;

Attendu que la SCI Le Bas Noyer fait grief à l'arrêt d'avoir décidé que la loi du 11 décembre 2001 n'était pas applicable par le motif que, bien que la loi soit interprétative, son application immédiate heurterait le principe d'équité sans que des motifs impérieux d'intérêt général le justifie, d'avoir fait application des articles L. 145-33 et L. 145-38, alinéa 3, du Code de commerce dans leur rédaction antérieure à cette loi, et jugé que le loyer révisé ne pouvait excéder la valeur locative, alors, selon le moyen :

1° que l'édiction d'une loi interprétative, qui se borne à reconnaître, sans rien innover, un droit préexistant qu'une définition a rendu susceptible de controverses, ne saurait constituer une ingérence du législateur dans l'administration de la Justice contraire au principe de prééminence du droit et à la notion de procès équitable ; que la sécurité juridique ne peut en effet fonder un droit acquis à une jurisprudence figée ni à l'interprétation figée d'une loi ; que la cour d'appel a pourtant écarté l'application de la disposition interprétative issue de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 en date du 11 décembre 2001, qui, selon elle, heurterait le principe d'équité indispensable au bon déroulement des procès, créerait une discrimination entre les plaideurs, priverait, en dehors de tout revirement, un des plaideurs d'une victoire qui ne faisait aucun doute, et mettrait à mal le principe de sécurité juridique ; que la cour d'appel a ainsi violé l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 2 du Code civil, par fausse application, et l'article L. 145-38, alinéa 3, du Code de commerce, dans sa rédaction issue de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, texte interprétatif, par refus d'application ;

2° que, si le législateur peut adopter, en matière civile, des dispositions rétroactives, le principe de prééminence du droit et la notion de procès équitable, consacrés par l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, s'opposent, sauf pour d'impérieux motifs d'intérêt général, à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la Justice afin d'influer sur le dénouement judiciaire des litiges, dans lequel l'Etat est partie ; qu'en décidant, pour statuer sur l'application des dispositions interprétatives issues de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, que la restriction apportée par la Cour européenne à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la Justice n'est pas limitée aux cas où l'Etat ou toute autre personne de droit public serait partie au litige, mais a vocation à s'appliquer à l'ensemble des procédures, la cour d'appel a violé l'article 6.1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ensemble l'article 2 du Code civil, par fausse application, et l'article L. 145-38, alinéa 3, du Code de commerce, dans sa rédaction issue de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, texte interprétatif, par refus d'application ;

3° qu'obéit à d'impérieux motifs d'intérêt général l'intervention du législateur destinée, par l'adoption de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 en date du 11 décembre 2001, à mettre fin à une controverse juridique de nature à nuire à la sécurité juridique des baux commerciaux et à perturber gravement le marché immobilier ; que, pour refuser d'appliquer les dispositions interprétatives issues de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 en date du 11 décembre 2001, la cour d'appel a

pourtant considéré que l'atteinte portée par la loi au principe d'équité indispensable au bon déroulement des procès n'était pas justifiée par des motifs impérieux d'intérêt général, la loi du 11 décembre 2001, votée à l'instigation des bailleurs et n'ayant d'autre objet que de mettre fin à une jurisprudence qui leur déplaisait, ne répondant à aucun motif d'intérêt général ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 6.1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ensemble l'article 2 du Code civil, par fausse application, et l'article L. 154-38, alinéa 3, du Code de commerce, dans sa rédaction issue de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, texte interprétatif, par refus d'application ;

4° que, si le législateur peut adopter, en matière civile, des dispositions rétroactives, le principe de prééminence du droit et la notion de procès équitable, consacrés par l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, s'opposent, sauf pour d'impérieux motifs d'intérêt général, à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la Justice afin d'influer sur le dénouement judiciaire des litiges ; que, pour refuser d'appliquer des dispositions interprétatives issues de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, la cour d'appel a considéré que l'atteinte portée par la loi au principe d'équité indispensable au bon déroulement des procès n'était pas justifiée par des motifs impérieux d'intérêt général, la loi du 11 décembre 2001, votée à l'instigation des bailleurs et n'ayant d'autre objet que de mettre fin à une jurisprudence qui leur déplaisait, ne répondant à aucun motif d'intérêt général ; qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'absence d'impérieux motifs d'intérêt général, la cour d'appel a à tout le moins privé sa décision de base légale au regard de l'article 6.1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ensemble l'article 2 du Code civil ;

Mais attendu que si le législateur peut adopter, en matière civile, des dispositions rétroactives, le principe de prééminence du droit et la notion de procès équitable consacrés par l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, s'opposent, sauf pour d'impérieux motifs d'intérêt général, à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la Justice afin d'influer sur le dénouement judiciaire des litiges ; que cette règle générale s'applique quelle que soit la qualification formelle donnée à la loi et même lorsque l'Etat n'est pas partie au procès ;

Attendu qu'il ne résulte ni des termes de la loi ni des travaux parlementaires que le législateur ait entendu répondre à un impérieux motif d'intérêt général pour corriger l'interprétation juridictionnelle de l'article L. 145-38 du Code de commerce et donner à cette loi nouvelle une portée rétroactive dans le but d'influer sur le dénouement des litiges en cours ; que dès lors, la cour d'appel, peu important qu'elle ait qualifié la loi nouvelle d'interprétative, a décidé à bon droit d'en écarter l'application ; que par ces motifs substitués à ceux de la décision attaquée, l'arrêt se trouve justifié ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Le Bas Noyer aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, siégeant en Assemblée plénière, et prononcé par le premier président en son audience publique du vingt-trois janvier deux mille quatre.

LE CONSEILLER RAPPORTEUR,

LE PREMIER PRESIDENT,

LE GREFFIER EN CHEF.

MOYEN ANNEXE à l'arrêt n° 507 P (Assemblée plénière)

MOYEN UNIQUE DE CASSATION

LE MOYEN reproche à l'arrêt attaqué,

D'AVOIR décidé que la loi n° 2001-1168 en date du 11 décembre 2001 n'était pas applicable, d'avoir fait application des articles L. 145-33 et L. 145-38, alinéa 3, du Code de commerce dans leur rédaction antérieure au 11 décembre 2001, et d'avoir jugé que le loyer ne peut pas excéder la valeur locative.

AUX MOTIFS QUE Considérant que par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, dite loi MURCEF, le législateur est venu préciser que les dispositions de l'article L. 145-38, alinéa 3, du Code de commerce, selon lesquelles, à moins que ne fût rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne pouvait excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer, dérogeaient aux dispositions de l'article L. 145-33, selon lesquelles le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés devait correspondre à la valeur locative ; que ceci signifie que, contrairement à ce qui était jusqu'alors jugé par la Cour de cassation, le montant du loyer contractuel, supérieur à la valeur locative, ne peut être ramené à celle-ci qu'à la condition de rapporter la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ; considérant qu'aux termes de l'article 2 du Code civil, la loi ne dispose que pour l'avenir, elle n'a point d'effet rétroactif ; qu'il est toutefois admis que les lois interprétatives, comme l'est la loi MURCEF, sont d'application immédiate aux instances en cours ; que néanmoins, cette dérogation au principe d'absence d'effet rétroactif des lois suppose que la loi interprétative soit conforme à des normes qui lui sont supérieures, et, dans le cas présent, à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; qu'ainsi que l'a rappelé la Cour européenne des droits de l'homme dans un arrêt Zielinski et autres c/ France en date du 28 octobre 1999, " si, en principe, le pouvoir législatif n'est pas empêché de réglementer en matière civile, par de nouvelles dispositions à portée rétroactive, des droits découlant de lois en vigueur, le principe de la prééminence du droit et la notion de procès équitable consacrés par l'article 6 s'opposent, sauf pour d'impérieux motifs d'intérêt général, à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la Justice dans le but d'influer sur le dénouement judiciaire du litige " ; que, contrairement à ce que soutient l'intimée, cette restriction apportée à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la Justice n'est pas limitée aux cas où l'Etat ou toute autre personne de droit public serait partie au litige, mais elle a vocation à s'appliquer à l'ensemble des procédures ;

considérant qu'en l'espèce, la jurisprudence de la Cour de cassation était fixée depuis 1996 en ce que le prix du bail révisé en application de l'article L. 145-38 du Code de commerce (anciennement article 27 du décret du 30 septembre 1953) ne pouvait excéder la valeur locative ; que cette jurisprudence était certes vivement contestée par investisseurs et bailleurs pour des raisons évidentes, était également critiquée par certains praticiens du droit, mais ayant toujours été confirmée depuis 1996 par de nombreux arrêts, et notamment huit en date du 30 mai 2001 malgré la résistance de

certaines juridictions du fond, elle avait le mérite de clarifier la situation, en indiquant aux juridictions et aux parties l'interprétation des articles L. 145-33 et L. 145-38 qui apparaissait la plus adéquate ;

considérant que c'est dans ces circonstances qu'est intervenue la loi du 11 décembre 2001 qui a contredit cette interprétation desdits articles, en venant indiquer que le second dérogeait au premier ; considérant que, contrairement à ce qui est prétendu par l'intimée, cette loi n'a pas eu pour objet " d'éteindre une controverse nuisible au Droit et à l'intérêt des justiciables ", puisque, dans un Etat de droit, une controverse de cette nature s'éteint nécessairement d'elle-même lorsque la jurisprudence de la juridiction suprême est bien fixée ; considérant qu'en réalité, la loi du 11 décembre 2001 n'a répondu à aucun motif d'intérêt général, mais, votée à l'instigation des bailleurs, elle n'a pas eu d'autre objet que de mettre un terme à une jurisprudence qui déplaisait à ceux-ci, ainsi que cela a été reconnu au cours des débats parlementaires où l'on a pu entendre que le texte était " le fruit d'une discussion assez longue entre le Gouvernement et les bailleurs ", ou encore le rapporteur de la Commission des Finances du Sénat rappeler que " n'ayant que pour objet de revenir sur la jurisprudence de la Cour de cassation, le nouveau dispositif proposé par l'Assemblée nationale a le mérite de répondre en partie aux préoccupations relatives à la sécurité juridique des contrats d'immobilier commercial, auxquelles votre commission avait souhaité répondre " ; considérant que dès lors, l'application immédiate de la loi du 11 décembre 2001 heurterait sur plusieurs plans le principe d'équité indispensable au bon déroulement des procès, sans que des motifs impérieux d'intérêt général le justifie ; que tout d'abord, elle créerait une discrimination entre des plaideurs dont les affaires se présenteraient en des termes identiques devant une même juridiction, mais qui seraient malgré tout jugés différemment selon que les hasards de l'audience feraient que les uns obtiendraient une décision définitive avant la promulgation de la loi et les autres non ; qu'ensuite, en dehors de tout revirement de jurisprudence, le plaideur se verrait priver d'une victoire qui ne faisait guère de doute en début de procédure, aux seuls motifs qu'un tiers au procès, fût-il le législateur, en aurait souverainement décidé ainsi et que son affaire aurait été examinée trop tard par la juridiction ; qu'enfin, l'application immédiate de la loi MURCEF mettrait à mal le nécessaire principe de sécurité juridique au respect duquel les parties ont droit lorsqu'elles contractent, engagent une action en justice ou exercent une voie de recours ; considérant que, pour toutes ces raisons, la Cour dira que la loi du 11 décembre 2001 n'est pas applicable à la présente procédure et elle statuera au vu des articles L. 145-33 et L. 145-38 du Code de commerce dans leur rédaction antérieure ; considérant qu'il résulte des dispositions combinées de ces deux textes que le loyer révisé doit être fixé dans la double limite de la valeur locative et du prix résultant de l'indexation prévue à l'article L. 145-38, alinéa 3, de sorte qu'il convient de retenir la moins élevée de ces deux sommes, indépendamment de toute variation des facteurs locaux de commercialité ;

que la société Castorama soutient, en produisant aux débats un rapport d'expertise de M. X... à l'appui de ses dires, que la valeur locative est inférieure au montant du loyer tel que résultant de l'application des indices ; que la Cour ne disposant pas des éléments suffisants pour statuer sur ce point, elle ordonnera une expertise ;

1° ALORS, d'une part, QUE, que l'édiction d'une loi interprétative, qui se borne à reconnaître, sans rien innover, un droit préexistant qu'une définition a rendu susceptible de controverses, ne saurait constituer une ingérence du législateur dans l'administration de la Justice contraire au principe de prééminence du droit et à la notion de procès équitable ; que la sécurité juridique ne peut en effet fonder un droit acquis à une jurisprudence figée ni à l'interprétation figée d'une loi ; que la cour d'appel a pourtant écarté l'application de la disposition interprétative issue de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 en date du 11 décembre 2001, qui, selon elle, heurterait le principe d'équité indispensable au bon déroulement des procès, créerait une discrimination entre les plaideurs, priverait, en dehors de tout revirement, un des plaideurs d'une victoire qui ne faisait aucun doute, et mettrait à mal le principe de sécurité juridique ; que la cour d'appel a ainsi violé l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 2 du Code civil, par fausse application, et l'article L. 145-38, alinéa 3, du Code de commerce, dans sa rédaction issue de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, texte interprétatif, par refus d'application ;

2° ALORS, d'autre part, QUE (subsidiairement), si le législateur peut adopter, en matière civile, des dispositions rétroactives, le principe de prééminence du droit et la notion de procès équitable, consacrés par l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, s'opposent, sauf pour d'impérieux motifs d'intérêt général, à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la Justice afin d'influer sur le dénouement judiciaire des litiges, dans lequel l'Etat est partie ; qu'en décidant, pour statuer sur l'application des dispositions interprétatives issues de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 en date du 11 décembre 2001, que la restriction apportée par la Cour européenne à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la Justice n'est pas limitée aux cas où l'Etat ou toute autre personne de droit public serait partie au litige, mais a vocation à s'appliquer à l'ensemble des procédures, la cour d'appel a violé l'article 6.1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ensemble l'article 2 du Code civil, par fausse application et l'article L. 145-38, alinéa 3, du Code de commerce, dans sa rédaction issue de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, texte interprétatif, par refus d'application ;

3° ALORS, encore, QUE (subsidiairement), obéit à d'impérieux motifs d'intérêt général l'intervention du législateur destinée, par l'adoption de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 en date du 11 décembre 2001, à mettre fin à une controverse juridique de nature à nuire à la sécurité juridique des baux commerciaux et à perturber gravement le marché immobilier ; que, pour refuser d'appliquer les dispositions interprétatives issues de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 en date du 11 décembre 2001, la cour d'appel a pourtant considéré que l'atteinte portée à la loi au principe d'équité indispensable au bon déroulement des procès n'était pas justifiée par des motifs impérieux d'intérêt général, la loi du 11 décembre 2001, votée à l'instigation des bailleurs et n'ayant d'autre objet que de mettre fin à une jurisprudence qui leur déplaisait, ne répondant à aucun motif d'intérêt général ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 6.1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ensemble l'article 2 du Code civil, par fausse application, et l'article L. 145-38, alinéa 3, du Code de commerce, dans sa rédaction issue de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, texte interprétatif, par refus d'application ;

4° ALORS, enfin, QUE (subsidiairement), si le législateur peut adopter, en matière civile, des dispositions rétroactives, le principe de prééminence du droit et la notion de procès équitable, consacrés par l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, s'opposent, sauf pour d'impérieux motifs d'intérêt général, à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la Justice afin d'influer sur le dénouement judiciaire des litiges ; que, pour refuser d'appliquer des dispositions interprétatives issues de l'article 26 de la loi n° 2001-1168 en date du 11 décembre 2001, la cour d'appel a considéré que l'atteinte portée par la loi au principe d'équité indispensable au bon déroulement des procès n'était pas justifiée par des motifs impérieux d'intérêt général, la loi du 11 décembre 2001, votée à l'instigation des bailleurs et n'ayant d'autre objet que de mettre fin à une jurisprudence qui leur déplaisait, ne répondant à aucun motif d'intérêt général ; qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'absence d'impérieux motifs d'intérêt général, la cour d'appel a à tout le moins privé sa décision de base légale au regard de l'article 6.1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ensemble l'article 2 du Code civil.