30 juin 2004

Cour de cassation

Pourvoi n° 03-10.754

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - prix - fixation du loyer du bail renouvelé - plafonnement - exceptions - modification notable des facteurs locaux de commercialité - conditions - intérêt pour le commerce considéré - vérification - office du juge - caractère notable de la modification

Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui déplaçonne le loyer d'un bail commercial renouvelé sans rechercher, comme il le lui était demandé, d'une part, si les modifications des facteurs locaux de commercialité, dont elle s'est bornée à relever qu'elles profitaient aux restaurants en général, pouvaient concerner le fonds de commerce des preneurs, et, d'autre part, si ces modifications présentaient un caractère notable.

Texte de la décision

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 24 juillet 2001), que Mme X..., propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail aux époux Y... qui y exploitaient un restaurant leur a donné congé avec offre de renouvellement puis les a assignés pour le déplaçonnement du loyer ;

Moyens

Sur le moyen unique :

Motivation

Vu l'article L. 145-34 du Code de commerce, ensemble l'article 23-4 du décret du 30 septembre 1953 ;

Attendu que, pour dire y avoir lieu à déplaçonnement du loyer et fixer celui-ci à une certaine somme, l'arrêt retient que, même s'il reste beaucoup de choses à faire, il apparaît que tous les efforts effectués par la municipalité pour rendre de plus en plus attrayant ce quartier typique et historique de Pau ont entraîné une amélioration des facteurs locaux de commercialité, qui ne peuvent être que des atouts positifs pour des restaurants ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher comme il le lui était demandé, d'une part, si les modifications des facteurs locaux de commercialité dont elle s'était bornée à constater qu'elles profitaient aux restaurants en général, pouvaient concerner le fonds de commerce des époux Y..., et d'autre part, si ces modifications présentaient un caractère notable, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 juillet 2001, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;

remet, en conséquence, 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 Bordeaux ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente juin deux mille quatre.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de pau, 2001-07-24
24 juillet 2001

Textes **appliqués**

Code de commerce L145-34

Décret 53-960 1953-09-30 art. 23-4

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 3, 1998-07-16, Bulletin, III, n° 166, p. 110 (rejet) et l'arrêt cité

Chambre civile 3, 1999-01-27, Bulletin, III, n° 21, p. 13 (cassation), et l'arrêt cité