

25 novembre 2009

Cour de cassation

Pourvoi n° 08-21.049

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2009:C301350

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - prix - fixation du loyer du bail renouvelé - plafonnement - exceptions - modification notable des obligations respectives des parties - possibilité de s'en prévaloir - exclusion - cas - modification notable des caractéristiques du local considéré

L'autorisation de mettre le fonds de commerce exercé dans les lieux loués en location-gérance, donnée dans le bail expiré renouvelant un bail précédent ne prévoyant pas une telle autorisation, n'a pas entraîné de modification notable des obligations des parties pendant l'exécution du bail à renouveler et le bailleur ne peut donc s'en prévaloir pour obtenir la fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 septembre 2008) que Mme X..., aux droits de laquelle vient la société civile immobilière La Rotonde, a donné à bail en renouvellement le 31 décembre 1996 un local à usage commercial à la société Le Cap, pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} janvier 1997 ; que le bail s'est poursuivi par tacite reconduction à son expiration ; que la bailleuse a fait délivrer à la locataire un congé avec offre de renouvellement avec fixation d'un nouveau loyer puis l'a assignée le 4 avril 2007 afin de voir fixer le loyer du bail renouvelé ;

Attendu que la SCI La Rotonde fait grief à l'arrêt de fixer un loyer plafonné, alors, selon le moyen :

1°/ que conformément à l'article L. 145 34 du code de commerce et de l'article 23 3 du décret du 30 septembre 1953, la modification notable des éléments mentionnés par l'article L. 145 33 du code de commerce, de nature à constituer un motif de déplafonnement, doit être intervenue au cours du bail expiré ; qu'il en est ainsi dans le cas d'une modification

contractuelle des obligations des parties ; qu'en l'espèce, la SCI La Rotonde a donné à la société Le Cap l'autorisation de donner son fonds de commerce en location gérance lors du renouvellement du bail expiré, ce qui constitue une modification contractuelle à prendre en compte lors du seconde renouvellement du bail ; qu'en ne l'admettant pas et en refusant le déplafonnement du loyer, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

2°/ que conformément à l'article L. 145 34 du code de commerce et aux articles 23 1 et 23 3 du décret du 30 septembre 1953, la modification des conditions d'exploitation des lieux loués par l'adjonction d'une terrasse couverte et installée après autorisation sur le domaine public constitue un motif de déplafonnement ; qu'en l'espèce, la société Le Cap a obtenu de la mairie l'autorisation d'occuper le domaine public et a fait réaliser une terrasse couverte et close en modifiant la façade et en installant deux vérandas vitrées et chauffées ; qu'en refusant de retenir ces travaux comme motif de déplafonnement à raison du caractère précaire de l'autorisation d'occupation, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si, à la date de renouvellement, ces travaux ne constituaient pas une modification notable des caractéristiques des lieux loués dans les conditions d'exploitation, a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que si le bail initial interdisait au preneur de donner son fonds de commerce en location gérance, la bailleuse avait dérogé ponctuellement à cette interdiction et indiqué dans le dernier bail qu'elle autorisait le locataire à donner son fonds de commerce en location gérance, la cour d'appel en a exactement déduit que cette autorisation donnée lors du renouvellement du bail expiré n'avait pas entraîné de modification notable des obligations des parties pendant l'exécution du bail à renouveler ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que les travaux effectués par la locataire, consistant en l'installation d'une terrasse close et couverte sur la voie publique, concernaient le domaine public et non les lieux loués et qu'ils lui permettaient seulement d'utiliser le domaine public à titre précaire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire qu'il n'y avait pas lieu à déplafonnement de ce chef ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI La Rotonde aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette toute demande de ce chef ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq novembre deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la SCI La Rotonde.

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé le loyer de renouvellement dû, à compter du 1er juillet 2006, par la Sté LE CAP à la SCI LA ROTONDE à la somme de 14 532 ,

AUX MOTIFS QUE la Sté LE CAP soutient qu'un accord serait intervenu entre les parties sur la fixation d'un loyer annuel de 13 739 et invoque un échange de correspondances entre les mandataires des parties ; que par lettre du 16 juin 2006, le cabinet CERSOY & GIRARD l'a informée que le loyer trimestriel s'établit après révision à la somme de 3434 , que par lettre du 28 juin 2006, le cabinet SCHMITT et associés a accepté le nouveau loyer en précisant qu'il s'agit d'un renouvellement et non d'une révision ; que par lettre du 4 août, le cabinet CERSOY & GIRARD a répondu qu'il avait envoyé l'avis de révision par erreur et qu'il convenait de procéder à un renouvellement de bail que le propriétaire ferait par acte notarié ; qu'il n'en résulte pas la démonstration d'un accord des parties sur le principe d'un renouvellement du bail au prix trimestriel de 3434 ; que les parties ne contestent pas que le renouvellement doit être fixé conformément aux usages de la région parisienne au 1er juillet 2006 ; que le premier juge a estimé que l'autorisation de donner les lieux en location gérance accordée par un courrier du 24 octobre 1996 constituait une modification notable des obligations respectives des parties et justifiait le déplaçonnement ; que la SCI LA ROTONDE reprend en cause d'appel les travaux d'amélioration consistant pour le preneur en l'installation d'une terrasse close et couverte sur la voie publique lors du bail précédent le bail expiré ; que le bail initial interdisait au preneur de donner son fonds de commerce en location gérance, que le bailleur a toutefois dérogé ponctuellement à cette interdiction et indiqué dans le dernier bail qu'elle autorisait le locataire à donner son fonds de commerce en location gérance ; que cette autorisation donnée lors du renouvellement du bail expiré n'a pas entraîné de modification notable des obligations des parties pendant l'exécution du bail à renouveler ; que par ailleurs, les travaux effectués par le locataire concernent le domaine public et non les lieux loués ; qu'ils lui permettent simplement d'utiliser le domaine public à titre précaire, qu'il n'y a donc par lieu à déplaçonnement ; que le loyer de renouvellement s'établit donc à la somme de 14 532 par application des indices ;

1) ALORS QUE conformément à l'article L. 145-34 du code de commerce et de l'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953, la modification notable des éléments mentionnés par l'article L. 143-33 du code de commerce, de nature à constituer un motif de déplaçonnement, doit être intervenue au cours du bail expiré ; qu'il en est ainsi dans le cas d'une modification contractuelle des obligations des parties ; qu'en l'espèce, la SCI LA ROTONDE a donné à la Sté LE CAP l'autorisation de donner son fonds de commerce en location gérance lors du renouvellement du bail expiré, ce qui constitue une modification contractuelle notable à prendre en compte lors du second renouvellement du bail ; qu'en ne l'admettant pas et en refusant le déplaçonnement du loyer, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

2) ALORS QUE conformément à l'article L. 145-34 du code de commerce et aux articles 23-1 et 23-3 du décret du 30 septembre 1953, la modification des conditions d'exploitation des lieux loués par l'adjonction d'une terrasse couverte et installée, après autorisation, sur le domaine public constitue un motif de déplaçonnement ; qu'en l'espèce, la Sté LE CAP a obtenu de la mairie l'autorisation d'occuper le domaine public et a fait réaliser une terrasse couverte et close en modifiant la façade et en installant deux vérandas vitrées et chauffées ; qu'en refusant de retenir ces travaux comme un motif de déplaçonnement, à raison du caractère précaire de l'autorisation d'occupation, la cour d'appel qui n'a pas recherché si, à la date du renouvellement, ces travaux ne constituaient pas une modification notable des caractéristiques des lieux loués dans les conditions d'exploitation a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris
25 septembre 2008

Textes appliqués

articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 7 juillet 2004, pourvoi n° 03-12.027, Bull. 2004, III, n° 145 (rejet)