

18 février 2009

Cour de cassation

Pourvoi n° 08-13.143

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2009:C300237

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - prix - révision - fixation du loyer révisé - loi du 11 décembre 2001 - application dans le temps - instance introduite après l'entrée en vigueur de la loi - lois et règlements - application immédiate - contrats en cours

La loi dite Murcef du 11 décembre 2001, qui a modifié l'article L. 145-38, alinéa 3, du code de commerce, doit s'appliquer à l'instance en révision de loyer d'un bail conclu avant son entrée en vigueur mais introduite après celle-ci, les effets légaux d'un contrat étant régis par la loi en vigueur au moment où ils se produisent

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 (Aix-en-Provence, 19 décembre 2007), que la société Nobody a acquis le 25 septembre 2001 de la société Planet Hollywood un fonds de commerce de restaurant exploité dans des locaux donnés à bail par la SCI Splendid Hôtel ; que , par actes des 4 et 15 décembre 2003, la société Nobody a demandé la fixation du loyer révisé à un montant inférieur au loyer en cours ;

Attendu que la société Nobody fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande, alors, selon le moyen, que les effets des contrats conclus antérieurement à la loi nouvelle, même s'ils continuent à se réaliser postérieurement à cette loi, demeurent régis par les dispositions sous l'empire desquelles ils ont été passés ; qu'en faisant application de la loi du 11 décembre 2001 à un contrat de bail commercial conclu en 1997, la cour d'appel a violé l'article 2 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la société Nobody avait introduit sa demande en révision du loyer les 4 et 15 décembre 2003, relevé que le juge des loyers commerciaux avait à bon droit dit que la loi "Murcerf" du 11 décembre 2001, ayant modifié l'article L. 145-38, alinéa 3, du code de commerce, devait s'appliquer, l'instance ayant été introduite

après l'entrée en vigueur de cette loi et que les effets légaux d'un contrat étaient régis par la loi en vigueur au moment où ils se produisaient, la cour d'appel qui a estimé que la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative n'était pas rapportée, a pu débouter la société Nobody de sa demande ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Nobody aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Nobody à payer à la SCI Splendid Hôtel la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Nobody ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du dix huit février deux mille neuf, par M. Peyrat, conseiller doyen, conformément à l'article 452 du code de procédure civile.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Blanc, avocat aux Conseils pour la société Nobody,

IL EST REPROCHE à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la Société Nobody de sa demande en révision du loyer du bail commercial du 11 février 1997

AUX MOTIFS QUE la Société Nobody avait introduit sa demande en révision du loyer en décembre 2003 ; que la loi Murcerf du 11 décembre 2001 devait s'appliquer, l'instance ayant été introduite après l'entrée en vigueur de cette loi ; que les effets légaux d'un contrat étaient régis par la loi en vigueur lorsqu'ils se produisaient ;

ALORS QUE les effets des contrats conclus antérieurement à la loi nouvelle, même s'ils continuent à se réaliser postérieurement à cette loi, demeurent régis par les dispositions sous l'empire desquelles ils ont été passés ; qu'en faisant application de la loi du 11 décembre 2001 à un contrat de bail commercial conclu en 1997, la cour d'appel a violé l'article 2 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel d'aix-en-provence
19 décembre 2007

Textes appliqués

article L. 145-38 du code de commerce

article 2 du code civil