

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 6 mai 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 389 F-D

Pourvoi n° N 20-15.179

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 MAI 2021

1°/ M. [F] [K], domicilié [Adresse 1],

2°/ M. [O] [K],

3°/ Mme [U] [K],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° N 20-15.179 contre l'arrêt rendu le 11 février 2020 par la cour d'appel de Limoges (chambre économique et sociale), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [L] [L], domicilié [Adresse 3], pris en sa qualité de commissaire à l'exécution du plan de la société Elhil,

2°/ à la société Elhil, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de Me Le Prado, avocat des consorts [K], de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [L], ès qualités, et de la société Elhil, après débats en l'audience publique du 23 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Limoges, 11 février 2020), MM. [F] et [O] [K] et Mme [U] [K] (les consorts [K]) sont propriétaires de locaux à usage commercial donnés à bail à la société Elhil.

2. Le 11 juillet 2018, ils ont accepté le renouvellement du bail aux clauses et conditions du bail expiré.

3. Les parties n'étant pas parvenues à un accord sur le prix du nouveau loyer, la société Elhil a saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer à la valeur locative.

Examen des moyens

Sur le second moyen, qui est préalable

Enoncé du moyen

4. Les consorts [K] font grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme le montant du loyer du bail renouvelé, alors « que les articles L. 145-33 et L. 145-34, alinéa 1er, du code de commerce sont contraires au droit de propriété garanti par les articles 2 et 7 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et au principe d'égalité et doivent être abrogés ; qu'il y a lieu, de transmettre au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité soulevée par les exposants par mémoire distinct et motivé ; et qu'à la suite de la déclaration d'inconstitutionnalité qui interviendra, l'arrêt attaqué se trouvera privé de base légale. »

Réponse de la Cour

5. La question prioritaire de constitutionnalité n'ayant pas été transmise au Conseil constitutionnel, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

6. Les consorts [K] font le même grief à l'arrêt, alors « que le loyer du bail renouvelé ne peut pas être fixé à la valeur locative inférieure au loyer en cours du bail initial en l'absence de modification matérielle des facteurs locaux de

commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de 10 % de la valeur locative ; qu'en fixant le loyer du bail renouvelé à la valeur locative qui est inférieure au loyer en cours, après avoir constaté une évolution défavorable des facteurs locaux de commercialité, mais sans rechercher, comme il le lui était demandé, si cette évolution défavorable avait entraîné par elle-même une variation de dix pour cent de la valeur locative, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

7. Le bail renouvelé étant un nouveau bail, la fixation du loyer renouvelé à la valeur locative, lorsque celle-ci est inférieure au loyer en cours, n'est pas subordonnée, à la différence de la fixation du loyer révisé, à la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

8. Ayant souverainement retenu que la valeur locative des lieux loués était inférieure au loyer du bail expiré, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche inopérante, que le loyer du bail renouvelé devait être fixé à cette valeur locative.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts [K] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par les consorts [K] et les condamne à payer à la société Elhil et à M. [L], ès qualités de commissaire à l'exécution du plan de la société Elhil, la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du six mai deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour les consorts [K]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la cour d'appel D'AVOIR fixé à 12 000 euros hors charges le montant annuler du loyer du bail renouvelé dû à compter du 11 juillet 2018, soit 1 000 euros hors charges par mois, pour le local sis à [Adresse 5] ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Aux termes de ses écritures déposées le 04 novembre 2019, les consorts [K] demandent à la cour d'infirmer la décision des premiers juges et, statuant à nouveau, de dire que leur offre de renouvellement du bail commercial aux mêmes conditions que le bail initial était satisfaisante ; en conséquence, fixer le loyer du bail renouvelé au montant du loyer en cours soit 1 855, 96 ? charges comprises ; débouter la Sari ELHIL de toutes demandes, fins et conclusions contraires ; condamner la Sari ELHIL et Me [L] à leur verser une somme de 3 000 ? sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens la procédure ; A l'appui de son recours, les consorts [K] soutiennent que le bail contient une clause d'échelle mobile et que les dispositions de l'article L. 145-39 du code du commerce doivent être appliquées. Ils ajoutent que, dans ce cadre, il appartient à la société locataire de rapporter la preuve d'une variation de plus de 25 % du loyer par le jeu de cette clause ce qu'elle ne fait pas ou la preuve d'une modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative, ce qu'elle ne fait pas davantage. Enfin, elle conteste les arguments que lui oppose son adversaire en

faisant valoir que le loyer n'est pas soumis à la TVA et qu'il ne peut donc être fixé hors taxes et qu'enfin, la modification des facteurs locaux de commercialité ne peut être caractérisée par l'évolution du chiffre d'affaires.

Aux termes de ses écritures déposées le 16 septembre 2019, la Sari ELHİL demande à la cour de : confirmer le jugement entrepris sauf en ce qui concerne le quantum du loyer renouvelé ; fixer le montant du loyer renouvelé dû par la Sari ELHİL aux consorts [K] à la somme de 9 600 ? HT par an à compter du 11 juillet 2018 ; subsidiairement, fixer à la somme de 12 000 ? HT par an le montant du loyer renouvelé à compter du 11 juillet 2018. En toute hypothèse, condamner solidairement les consorts [K] à payer à la Sari ELHİL et à Me [L], en qualité de mandataire au redressement judiciaire de la Sari ELHİL, une indemnité supplémentaire de 6 000 ? par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ; condamner solidairement les mêmes aux dépens d'appel, en accordant à Maître [L] Chabaud, Avocat, le bénéfice de l'article 699 du Code de Procédure Civile. En réponse, la Sari ELHİL fait valoir que les facteurs locaux de commercialité ont connu une modification sensible qui s'est traduite par une baisse de la destination des lieux et des obligations respectives des parties n'est survenue en cours de bail ; Dès lors, en l'espèce, le déplaçonnement du loyer ne peut résulter que d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité. Selon l'article R. 145-6 du code du commerce, ceux-ci dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire. L'immeuble donné à bail se trouve [Adresse 6] (IOter) dans une rue semi-piétonne située dans le centre-ville [Localité 1]. L'expert judiciaire indique qu'il s'agit de la rue semi-piétonne détenant le plus de locaux vacants dans le coeur [Localité 1]. Selon lui, cette artère présente un problème récurrent de désaffectation tant des porteurs de projets que des piétons depuis une dizaine d'années. Les bailleurs ne produisent aucun élément permettant de remettre en cause l'avis neutre et éclairé de l'expert sur ce point. Par ailleurs, il apparaît que l'expert s'est livré à une véritable analyse de la valeur locative du local loué en examinant l'ensemble des critères légaux dont les facteurs locaux de commercialité au sujet desquels il a conclu que ceux-ci avaient un impact défavorable sur la valeur locative. Ils ne sauraient se prévaloir du fait que la mission donnée à l'expert avait pour objet la fixation de l'indemnité d'éviction des lors que les éléments contenus dans le rapport d'expertise sont de nature à permettre de trancher le présent litige. Le loyer initialement fixé 1997 a été révisé d'un commun accord à l'occasion du renouvellement du bail survenu le 5 juillet 2007, soit avant l'évolution négative des facteurs locaux de commercialité évoquée par l'expert. Il s'ensuit que l'évolution négative des facteurs locaux de commercialité apparue huit ans avant l'expertise judiciaire achevée au mois de juillet 2018 est survenue postérieurement au précédent renouvellement et que cette modification des facteurs locaux présente un caractère notable dès lors qu'il est établi que la rue dans laquelle est situé le local commercial connaît depuis lors une diminution de son attractivité commerciale suffisamment importante pour que soit évoqué un problème de désaffectation. La Sari ELHİL est donc fondée à réclamer que le montant du loyer renouvelé soit fixé selon la valeur locative du local commercial.

Sur le montant du loyer du bail renouvelé :

L'immeuble comprend trois niveaux et il n'y a pas d'autres occupants. Selon l'analyse de l'expert, la superficie pondérée totale s'élève à 50,70 m². Il comprend un sous-sol à usage de réserve accessible par un escalier exigü en colimaçon dans lequel se trouve également le local chaudière et un WC. La boutique se trouve en rez-de-chaussée et cette zone est affectée exclusivement à la vente. À l'étage, qui est accessible par un escalier sans possibilité d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la surface est à usage de boutique. Le contrat de bail initial prévoit que les locaux sont exclusivement affectés au commerce de textiles et vêtements. Cette clause est rappelée dans l'acte du 25 juillet 2007 portant renouvellement du bail. La spécialisation du bail constitue un élément défavorable pour la valeur locative de l'immeuble. L'analyse du contrat de bail ne révèle pas de déséquilibre dans les obligations respectives des parties comme a pu le relever l'expert judiciaire. Les facteurs locaux de commercialité ont été examinés ci-dessus et ils constituent un élément défavorable pour la valeur locative du local compte tenu de la désaffectation de la [Localité 2] qui témoigne d'une baisse de son attractivité commerciale. L'expert a retenu une valeur moyenne de location du mètre carré hors charges de 247,67 ? en se fondant d'une part sur des références judiciaires diverses dans le quartier (255 ? HC/m² en moyenne) et les loyers des commerces situés dans la même rue aux numéros 5, 14, 8bis et 29. Après pondération des superficies de chacun des quatre locaux, il a calculé leur valeur locative annuelle du mètre carré hors charges, soit respectivement 283,64 ?, 204,71 ?, 309 ? et 186 ?. Sur la base de ces cinq valeurs, il a établi une valeur locative moyenne du mètre carré hors charges de 247,67 ?, en précisant que les éléments de loyers relevés dans le voisinage ne pouvaient être qu'indicatifs en l'absence de connaissance des clauses des baux concernés. L'application de cette valeur moyenne conduit à une valeur locative annuelle hors charges de 12 557 ?. Toutefois, l'expert conclut que la valeur locative

maximale du local ne peut dépasser 12 000 ? par an. Il n'est produit aucun élément permettant de remettre en cause l'analyse de l'expert qui apparaît d'autant plus fondée qu'il s'agit d'un bail spécialisé. En conséquence, il y a lieu de fixer le montant du loyer hors charges du bail renouvelé à 12 000 ? par an. La décision du premier juge sera donc infirmée ».

ALORS QUE les consorts [K] faisaient valoir que le loyer du bail renouvelé ne peut pas être fixé à la valeur locative inférieure au loyer en cours du bail initial en l'absence de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de 10 % de la valeur locative ; qu'en fixant le loyer du bail renouvelé à la valeur locative qui est inférieure au loyer en cours, après avoir constaté une évolution défavorable des facteurs locaux de commercialité, mais sans rechercher, comme il le lui était demandé, si cette évolution défavorable avait entraîné par elle-même une variation de dix pour cent de la valeur locative, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce.

SECOND MOYEN DE CASSATION, subsidiaire,

Il est fait grief à la cour d'appel

D'AVOIR fixé à 12 000 euros hors charges le montant annuler du loyer du bail renouvelé dû à compter du 11 juillet 2018, soit 1 000 euros hors charges par mois, pour le local sis à [Adresse 5] ;

ALORS QUE les articles L. 145-33 et L. 145-34 alinéa 1er du code de commerce sont contraires au droit de propriété garanti par les articles 2 et 7 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et au principe d'égalité et doivent être abrogés ; qu'il y a lieu, de transmettre au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité soulevée par les exposants par mémoire distinct et motivé ; et qu'à la suite de la déclaration d'inconstitutionnalité qui interviendra, l'arrêt attaqué se trouvera privé de base légale.