

13 octobre 2021
Cour de cassation
Pourvoi n° 20-21.961

Troisième chambre civile - Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C310463

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 octobre 2021

Rejet non spécialement motivé

Mme TEILLER, président

Décision n° 10463 F

Pourvoi n° J 20-21.961

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 OCTOBRE 2021

1°/ Mme [F] [A], épouse [L], domiciliée [Adresse 3],

2°/ Mme [S] [A], épouse [R], domiciliée [Adresse 2],

3°/ M. [C] [A], majeur incapable, domicilié [Adresse 6], représenté par son tuteur, Mme [I] [A], domiciliée [Adresse 5],

4°/ Mme [I] [A], domiciliée [Adresse 5], tutrice de M. [C] [Y] [A],

5°/ M. [K] [A], domicilié [Adresse 4],

ont formé le pourvoi n° J 20-21.961 contre l'arrêt rendu le 14 octobre 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige les opposant à la société Thiery et fils, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations écrites de la SCP de Nervo et Poupet, avocat des consorts [A], de la SARL Cabinet Munier-Apaire, avocat de la société Thiery et fils, après débats en l'audience publique du 7 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, 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 la présente décision.

Motivation

1. Le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.
2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

Dispositif

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts [A] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par les consorts [A] et les condamne à payer à la société Thiery et fils la somme de 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize octobre deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP de Nervo et Poupet, avocat aux Conseils, pour les consorts [A]

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la monovalence des locaux n'était pas établie et d'avoir en conséquence fixé le loyer annuel à la somme de 29.682,80€

1° Alors que lorsque le bail porte sur des locaux construits ou aménagés en vue d'une seule utilisation, le loyer doit être fixé à la valeur locative selon les usages observés dans la branche d'activité considérée ; que le caractère monovalent doit être apprécié au regard de l'objet du bail ; que la Cour d'appel qui a relevé que l'immeuble loué avait fait l'objet de travaux importants de transformation du bâtiment, en vue d'une seule utilisation et qu'il était loué exclusivement à destination d'hôtel de tourisme et qui a décidé que le caractère monovalent des locaux n'était pas établi, n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations et a violé l'article R 145-10 du code de commerce

2° Alors qu' en tout état de cause les locaux affectés à usage d'hôtel son monovalents dès lors qu'ils sont destinés et aménagés pour une seule utilisation et ne pourraient être affectés à un autre usage sans des modifications importantes ou des transformation couteuses ; que la Cour d'appel qui s'est bornée à retenir que les aménagements nécessaires pour transformer l'hôtel en centre médical étaient aisés, au motif que les cloisons étaient facilement déposables et que les autorisations liées à la sécurité et l'incendie ne suffisait pas à établir la nécessité de travaux très lourds et couteux, sans répondre aux conclusions invoquant les frais et les travaux importants consistant à déposer outre les cloisons de l'hôtel mais encore tous les sanitaires, n'a pas justifié sa décision au regard de l'article R 145-10 du code de commerce

3° Alors que de plus les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que dans leurs conclusions d'appel (page 7 d.) les consorts [A] ont fait valoir que le rapport [Q] produit par le locataire, démontrait que la transformation des locaux à usage d'hôtel, en centre médical rendrait nécessaire des travaux importants et couteux pour la mise aux normes de la réglementation sur les ERP (ascenseurs, couloirs et portes de chambres trop étroits) et que le changement d'affectation exigerait une demande d'autorisation de travaux et d'une attestation de conformité pour un ERP sans possibilité de dérogation imposant de restructurer totalement l'immeuble ; que la Cour d'appel qui a énoncé que les exposants qui ne fournissait aucun document permettant de définir la nature et l'importance des travaux sans analyser même sommairement sur le rapport de Monsieur [Q] versé aux débats a violé l'article 455 du code de procédure civile

Décision attaquée

Cour d'appel de paris i3
14 octobre 2020 (n°18/03355)

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 13-10-2021
- Cour d'appel de Paris I3 14-10-2020