

17 novembre 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-16.802

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C300794

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 novembre 2021

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 794 F-D

Pourvoi n° B 20-16.802

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 NOVEMBRE 2021

La société The Travellers, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° B 20-16.802 contre l'arrêt rendu le 29 janvier 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société Andyrest, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société The Travellers, de Me Balat, avocat de la société Andyrest, après débats en l'audience publique du 5 octobre 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 le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 janvier 2020), le 27 juillet 1987, la société The Travellers a donné en location à la société Comptoir financier de Choiseul, aujourd'hui dénommée Andyrest, des locaux à usage commercial situés [Adresse 8].
2. Après un protocole d'accord du 16 juin 2006, le bail a, par avenant du 17 octobre 2006, été renouvelé à compter du 1^{er} août 2005, le preneur étant autorisé à modifier son activité et à effectuer les travaux nécessaires à cette modification de la destination des lieux.
3. Le 7 mars 2014, la bailleuse a offert à la société Andyrest le renouvellement du bail, moyennant la fixation d'un loyer dé plafonné que la société preneuse n'a pas accepté.
4. Le 10 février 2015, la société The Travellers a assigné la société Andyrest en fixation d'un loyer dé plafonné.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. La société The Travellers fait grief à l'arrêt de constater que la valeur locative des locaux donnés à bail est inférieure au

montant du loyer plafond, de dire n'y avoir lieu par conséquent à statuer sur la qualification des travaux et sur la modification notable des facteurs locaux de commercialité et de fixer à une certaine somme le loyer du bail renouvelé à compter du 1^{er} août 2014, alors :

« 1° / que le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que la clause d'accession prévue à l'article 8 du bail du 28 juillet 1987 stipulait que « Tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la société preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la bailleuse, sans indemnité. Toutefois, la bailleuse, si bon lui semble, pourra demander à la société preneuse le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de la société preneuse » ; que la cour d'appel a constaté que la clause prévoyait clairement une option, les travaux réalisés par le preneur demeurant la propriété de la bailleuse en fin de bail ou les lieux étant remis en fin de bail dans leur état primitif ; que la cour d'appel a constaté que la clause du bail mentionnait une date d'accession, à savoir la fin du bail ; qu'il se déduisait de ces constatations, qu'à la fin du bail, en l'absence de toute demande de remise des locaux en leur état primitif par le bailleur, les travaux devenaient la propriété du bailleur ; qu'en retenant cependant, pour écarter la demande de la société The Travellers tendant à voir juger que les travaux réalisés par le preneur, et indirectement financés par le bailleur, avaient augmenté considérablement la surface et devaient être intégrés dans le métré, que l'accession étant corrélée à une éventuelle remise en état des lieux, la clause ne pouvait jouer qu'à la fin des relations contractuelles des parties, la cour d'appel a méconnu le principe selon lequel le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis.

2° / que sauf disposition contraire, le bail renouvelé est un nouveau contrat et non pas la prolongation du contrat précédent, même si ses clauses et conditions continuent à s'appliquer ; que la clause du bail commercial renouvelé offrant la possibilité au bailleur, en fin de bail, d'opter pour une remise en l'état primitif des lieux vise en conséquence les lieux dans leur état existant au début du bail issu du renouvellement ; que la clause d'accession stipulait en l'espèce que « Tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la société preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la bailleuse, sans indemnité. Toutefois, la bailleuse, si bon lui semble, pourra demander à la société preneuse le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de la société preneuse » ; qu'en retenant, pour rejeter la demande de la société The Travellers tendant à voir juger que les travaux réalisés par le preneur, et indirectement financés par le bailleur, avaient augmenté la surface, que l'accession était corrélée à une obligation éventuelle de remise des locaux en leur état primitif, et que s'agissant du terme « primitif », ce terme clair et précis devait s'entendre comme l'état d'origine des locaux tels que décrits dans le bail initial conclu en 1987, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable, ensemble l'article L. 145-12 du code de commerce.

3° / qu'un bail commercial renouvelé étant un nouveau bail et non le prolongement du bail antérieur, la clause offrant la possibilité au bailleur « en fin de bail » d'opter pour une remise en l'état primitif des lieux vise les lieux dans leur état existant au début du bail issu du renouvellement ; qu'en se bornant à retenir, pour rejeter la demande de la société The Travellers tendant à voir juger que les travaux réalisés par le preneur, et indirectement financés par le bailleur, avaient augmenté considérablement la surface, que l'accession était corrélée à une obligation éventuelle de remise des locaux en leur état primitif, et que ce terme devait s'entendre comme l'état d'origine des locaux tels que décrits dans le bail initial conclu en 1987, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'état primitif n'était pas celui résultant de l'état de l'immeuble avant travaux de changement de destination et d'activité tel qu'il ressortait des termes du protocole d'accord de juin 2006 valant accord de renouvellement et l'avenant de renouvellement du bail du 17 octobre 2006, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable, ensemble l'article L. 145-12 du code de commerce ;

4° / que le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que le protocole d'accord conclu entre les parties le 16 juin 2006 stipulait en son article 5 que « Par dérogation à l'article 8 du bail, le bailleur renonce à réclamer le rétablissement des lieux en leur état actuel, acceptant les locaux tels qu'ils seront après réalisation des travaux prévus au descriptif ci-annexés (...) » ; que l'avenant de renouvellement du bail intervenu 6 mois après la signature du protocole mentionnait que le bail était signé « conformément au protocole d'accord du 16 juin 2006 » ; qu'en énonçant que le bailleur ne pouvait utilement se prévaloir de l'article 5 du protocole d'accord du 16 juin 2006, cette disposition n'ayant pas été reprise expressément dans l'avenant de renouvellement postérieur au protocole d'accord, la cour d'appel a méconnu le principe selon lequel le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis.

5° / que l'article 5 du protocole d'accord du 16 juin 2006, conformément auquel le bail renouvelé avait été conclu, prévoyait que « par dérogation à l'article 8 du bail, le bailleur renonce à réclamer le rétablissement des lieux en leur état actuel, acceptant les locaux tels qu'ils seront après réalisation des travaux prévus au descriptif ci-annexé... » ; qu'il en résultait clairement que les parties avaient expressément accepté que la deuxième partie de la clause de l'article 8 du bail du 28 juillet 1987 prévoyant la possibilité pour le bailleur de solliciter le rétablissement des lieux en leur état actuel à la fin du bail ne s'appliquait pas, la clause applicable était donc uniquement la clause d'accession suivante « Tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la Société Preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la Bailleresse, sans indemnité », amputée de la seconde phrase liée à la remise en état ; qu'en énonçant, pour écarter la clause d'accession, que cette disposition ne visait pas expressément la date d'accession, la cour d'appel a méconnu le principe selon lequel le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

6° / que l'article 5 du protocole d'accord du 16 juin 2006, conformément auquel le bail renouvelé avait été conclu, prévoyait que « Par dérogation à l'article 8 du bail, le bailleur renonce à réclamer le rétablissement des lieux en leur état actuel, acceptant les locaux tels qu'ils seront après réalisation des travaux prévus au descriptif ci-annexé... » ; qu'il en résultait clairement que les parties avaient expressément accepté que la deuxième partie de la clause de l'article 8 du bail du 28 juillet 1987 prévoyant la possibilité pour le bailleur de solliciter le rétablissement des lieux en leur état actuel à la fin du bail ne s'appliquait pas, la clause applicable était donc uniquement la clause d'accession suivante « Tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la Société Preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la Bailleresse, sans indemnité », amputée de la seconde phrase liée à la remise en état ; qu'en énonçant, pour écarter la demande de la société The Travellers tendant à voir juger que les travaux réalisés par le preneur, et indirectement financés par le bailleur, avaient augmenté considérablement la surface des locaux, que le protocole d'accord du 16 juin 2006 portait renonciation du bailleur à invoquer les travaux comme motif de déplafonnement lors du prochain renouvellement et du renouvellement suivant, quand les surfaces nouvellement augmentées par suite de la réalisation des travaux devaient cependant a minima pouvoir être intégrées dans le métré, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce. »

Motivation

Réponse de la Cour

6. La cour d'appel a relevé que, aux termes du bail, tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la société preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la bailleresse, sans indemnité, mais que la bailleresse pourrait demander à la société preneuse le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais exclusifs de la société preneuse.

7. Elle a, encore, constaté que la disposition du protocole d'accord du 16 juin 2006, selon laquelle le bailleur renonçait à réclamer le rétablissement des lieux dans leur état « actuel » n'avait pas été expressément reprise dans l'avenant de renouvellement du bail du 17 octobre 2016, qui lui était postérieur, et ne visait pas l'état « primitif » des locaux.

8. Elle a, enfin, relevé que le protocole précisait que le bailleur renonçait à invoquer les travaux comme motif de déplafonnement lors du prochain renouvellement et du renouvellement suivant.

9. Ayant ainsi procédé à la recherche prétendument omise, elle a retenu, par une interprétation souveraine de la commune intention des parties, et sans dénaturation du bail du 27 juillet 1987, du protocole d'accord du 16 juin 2006 et de l'avenant de renouvellement du 17 octobre 2016, que, le renouvellement du bail étant incompatible avec la remise des lieux dans leur état primitif, la clause d'accession ne pouvait jouer qu'à la fin des relations contractuelles.

10. Elle a pu en déduire que les travaux effectués par la société preneuse et l'augmentation de la surface des locaux loués en résultant n'avaient pas à être pris en compte dans la détermination de la valeur locative.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société The Travellers aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société The Travellers et la condamne à payer à la société Andyrest la somme de 3 000 euros ;

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

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société The Travellers

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR constaté que la valeur locative des locaux donnés à bail était inférieure au montant du loyer plafond, d'AVOIR dit n'y avoir lieu par conséquent à statuer sur la qualification des travaux et sur la modification notable des facteurs locaux de commercialité invoqués par la société The Travellers à l'appui de sa demande de déplafonnement et d'AVOIR fixé à la somme annuelle de 590 660 euros, en principal, hors taxes et hors charges, le loyer du bail renouvelé à compter du 1er août 2014, toutes autres clauses et conditions du bail expiré demeurant inchangées ;

AUX MOTIFS QUE sur la clause d'accession, les conditions générales du bail prévoient que : « 8. Tous changements, embellissements ou amélioration, et en règle générale, tous travaux exécutés par la Société Preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la Bailleresse, sans indemnité. Toutefois, la Bailleresse, si bon lui semble, pourra demander à la Société Preneuse le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de la Société Preneuse » ; que contrairement à ce qu'a indiqué le jugement entrepris, la clause stipulée au huitièmement du bail ne prévoit pas un cumul d'obligations, à savoir accession en fin de bail au profit du bailleur et remise en état primitif mais prévoit deux options : - soit les changements, embellissements ou amélioration, et en règle générale, tous travaux exécutés par le preneur font accession au bailleur en fin de bail sans indemnité, - soit le bailleur peut exiger la remise des locaux dans leur état primitif aux frais du preneur ; que comme l'indique le bailleur, la clause du bail mentionne une date d'accession, à savoir la fin du bail ; que toutefois l'accession est corrélée en l'espèce à une obligation éventuelle de remise des locaux en leur état primitif ; que les parties sont en désaccord sur le terme de état « primitif » ; qu'il est d'évidence que ce terme clair et précis s'entend comme l'état d'origine des locaux tels que décrits dans le bail initial, ce qui en l'espèce correspond au bail conclu en 1987 entre les parties et qui comporte un descriptif précis des locaux ; qu'or la remise des lieux dans leur état « primitif » ne peut intervenir lors des renouvellements du bail ; qu'il s'ensuit une contradiction dans les termes du point 8 du bail ; que la clause doit donc être interprétée, conformément à l'article 1162 du code civil dans sa version antérieure au 1er octobre 2016, contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation, c'est-à-dire, en l'espèce, en faveur de la société Andyrest ; qu'il sera donc considéré que la commune intention des parties consiste en ce que la clause d'accession ne puisse jouer qu'à la fin des relations contractuelles liant les parties ; qu'au surplus, dans le cas d'espèce, la cour constate que contrairement à ce qu'affirme le

bailleur, la remise en état des locaux ne peut être envisagée lors des renouvellements au regard de la nouvelle destination des locaux et de la nature des travaux ; qu'en effet, les locaux d'origine sont ainsi décrits dans le bail initial de 1987 et repris d'ailleurs dans l'acte de renouvellement de 1996 :

" - Au rez-de-chaussée, sur l'[Adresse 8] ; Plan A :

1- Entrée au centre avec escalier de descente à la grande salle ;

2- Bureau d'angle à gauche,

3- bureau à la suite sur passage d'accès au Traveller's Club,

4- Petit bureau en retour sur galerie,

5- Bureau de réception,

6- Galerie ayant vue sur la grande pièce du sous-sol,

7- En bout de la galerie, escalier intérieur donner accès aux pièces du sous-sol, - En sous-sol, Plan B :

8- La Grande salle dont une partie prenant toute la hauteur du sous-sol et rez-de-chaussée (voir coupe C), sous-sol en prolongation sur l'hôtel particulier du Traveller's comprenant :

9- Grande pièce divisée par cloison vitrée, 10- Une pièce à droite (télex) ;

11 – A gauche de la grande salle, le groupe sanitaire, hommes et dames, salle de douche,

12 – A la suite de la grande pièce, désignée en 9, une première pièce,

13 – Une deuxième pièce dans le fond,

14 – Local du central téléphonique,

15- Passage du local de climatisation,

16 – dans le fond de ce passage, local du poste de climatisation,

17 – une issue de secours vers les locaux du Traveller's Club,

18- Une issue de secours vers le couloir de service du Traveller's Club, issue de secours dont le seul usage supplémentaire pourra être fait au seul bénéfice du personnel de sécurité et de nettoyage de la preneuse.

- Soit au total une surface de 350 m2 environ pour l'ensemble des locaux (...) ;

que les travaux qui ont été entrepris suivant le protocole d'accord sont listés par l'expert judiciaire en pages 16 et 17 de son rapport ; qu'ils ont consisté principalement en : - une surélévation du fronton central encadrant l'entrée principale avec une modification de l'ensemble des ouvertures, - création de deux ouvertures dans les murs, - démolition de cloisons légères, - la création d'un plancher supplémentaire d'une surface de 49,32 m2 au niveau de la rue qui longe la façade de l'[Adresse 8], - la création d'un plancher sur la trémie de l'ancien escalier du rez-de-chaussée - la fourniture et la pose d'un ascenseur, -- la création de deux escaliers, - l'élargissement de l'escalier reliant l'entrée principale en rez-de-chaussée pour accéder à la partie du restaurant au sous-sol ; que la surface totale des locaux est passée de 407m2 avant travaux à 456,32 m2 après travaux ; que la remise des lieux dans leur état primitif implique de supprimer ces modifications qui ont touché à la structure de l'immeuble et qui ont augmenté la superficie totale des locaux et de

remettre notamment les locaux 2 à 5 en état de bureaux tels qu'ils sont décrits dans le bail de 1987 ; qu'il est au surplus mentionné dans le projet d'aménagement annexé au protocole que les travaux ont pour objet de réaménager les locaux actuellement utilisés en bureau de change, en salon de thé, restaurant, bar d'ambiance ; qu'il s'ensuit que la nature des travaux effectués n'est en tout état de cause pas compatible avec une remise dans l'état primitif des locaux aux frais exclusifs du preneur lors du renouvellement ; qu'enfin, la société The Travellers se prévaut du protocole d'accord conclu entre les parties le 16 juin 2006 qui prévoit que « Par dérogation à l'article 8 du bail, le bailleur renonce à réclamer le rétablissement des lieux en leur état actuel, acceptant les locaux tels qu'ils seront après réalisation des travaux prévus au descriptif ci-annexés (...) » ; que la cour observe qu'outre le fait que cette disposition n'a pas été reprise expressément dans l'avenant de renouvellement postérieur au protocole d'accord, ledit protocole vise l'état « actuel » des locaux avant travaux et non leur état « primitif » et cette disposition ne vise pas expressément la date d'accession mais au contraire précise que le bailleur renonce également à invoquer les travaux comme motif de déplaçonnement lors du prochain renouvellement et du renouvellement suivant ; qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, les travaux effectués par la locataire n'ont pas fait accession au bailleur ; sur la valeur locative, que l'appelante se prévalant de ce que la valeur locative est inférieure au loyer plafond de renouvellement, il convient de se prononcer sur la valeur locative ; que la cour rappelle que selon l'article L145-33 du code de commerce, le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative ; qu'à défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après : 1 Les caractéristiques du local considéré ; 2 La destination des lieux ; 3 Les obligations respectives des parties ; 4 Les facteurs locaux de commercialité ; 5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ; que la cour renvoie au jugement entrepris concernant la description matérielle et de situation résultant des constatations objectives que l'expert judiciaire a pu faire lors de sa visite sur place et qui n'est pas contestée par les parties ; que l'expert judiciaire a évalué la surface réelle des locaux à 407 m² avant travaux et à 456,32 m² après travaux ; qu'il relève également que l'établissement dispose d'une terrasse de 80 m² et d'une contre-terrasse de 160 m² comprenant 56 places sur le domaine public ; que les parties sont en désaccord sur la surface réelle à prendre en considération ainsi que sur la pondération ; que la société Andyrest expose que le jugement entrepris s'est contredit en retenant les surfaces après travaux tout en considérant que les travaux n'avaient pas fait accession ; qu'il y a lieu de retenir la surface des locaux avant travaux, soit 162 m²B arrondis ; que la société The Travellers soutient que les surfaces à retenir sont celles après travaux et conteste en tout état de cause le coefficient de pondération de 0,40 concernant le demi sous-sol qui dispose d'une clé de voûte sous plafond de 3,65m, coefficient qu'elle estime insuffisant et demande de voir retenir à 0,60 ; que dans la mesure où les travaux n'ont pas fait accession, il convient de retenir la surface des locaux donnés à bail avant travaux ; que selon le rapport d'expertise judiciaire, la surface réelle avant travaux est de 407 m² soit 92m² pour le rez-de-chaussée et 315m² pour le sous-sol, ce qui n'est pas discuté par les parties ; que l'expert a appliqué un coefficient de pondération de 0,40 à la pièce en sous-sol d'une superficie réelle de 95m² reliée depuis le rez-de-chaussée par un escalier de 6 marches ; qu'en égard à la clé sous voûte du plafond de 3,65m valorisant ainsi le volume de l'espace, un coefficient de 0,50 est plus adapté ; qu'il s'ensuit que, les autres coefficients de pondération n'étant pas discutés, la surface pondérée du rez-de-chaussée s'établit à 79,43m²B et à 91,85m²B pour le sous-sol, soit une surface totale de 171,28 m²B. ; qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire une augmentation du nombre d'enseignes nationales et de commerces indépendants sur la durée du bail, y compris côté impair, ce qui illustre l'attractivité de l'[Adresse 8], l'ouverture de l'hôtel Fouquet's Barrière et l'ouverture de nouvelles locomotives, dont Abercrombie & Fitch à proximité immédiate des locaux donnés à bail ; que la société The Travellers critique la valeur unitaire de 3 300 euros/m²pondéré retenue par l'expert judiciaire qui est sous-évaluée aux motifs principalement que les références qu'il cite sont des baux qui mettent à la charge des locataires des charges exorbitantes de droit commun, ce qui n'est pas le cas pour la locataire, et qu'il convient de tenir compte des droits d'entrée ou droits au bail pour les locations nouvelles ; qu'elle estime en outre que le droit de terrasse de 10% est insuffisant ; que la société Andyrest estime que la valeur locative unitaire devrait être fixée à 3000 euros/m² pondéré au regard notamment des références et de la situation du local ; que l'expert a recherché des termes de comparaison dans le quartier environnant parmi des références issues du marché, des renouvellements amiables et des décisions judiciaires ; que la cour considère qu'il convient de retenir les loyers de marché sans réintégration des droits au bail ou droits d'entrée s'agissant de loyers en capital, ce qui ne correspond pas la valeur locative du code de commerce ; que la cour écartera la référence le Madrigal (3.112 euros le m²B) s'agissant d'un bail du 1er janvier 2007 trop ancien et celle du même local pour un bail renouvelé au 1er janvier 2016, référence postérieure à la date du renouvellement du présent bail, la référence du restaurant du Fouquet's (3 242 euros/m²B) pour un bail du 1er janvier 2006 et du Bistro Romain (4 489 euros/m²B) pour un bail également trop ancien du 1er mai 2009 ; qu'elle écartera également les six loyers reconstitués de manière artificielle en réintégrant le droit au bail ou le droit d'entrée avec application d'un coefficient 10 ou 12 pour reconstituer la valeur locative de marché (à savoir les références Haagen Dazs, Longchamp, Dubail,

Abercrombie, Galeries Lafayette, Tiffany) ; qu'il en résulte notamment des loyers de renouvellement amiable évoluant de 3.949 euros le m²B au 1er avril 2010 pour une boutique de prêt-à-porter située [Adresse 2] ; de 4.614 euros le m²B au 1er janvier 2010 pour une compagnie aérienne située [Adresse 6] ; de 2.200 euros le m²B au 9 avril 2014 pour un restaurant situé [Adresse 5] auquel s'ajoute un loyer variable de 5 % du chiffre d'affaires, hors taxes ; que les loyers de locations nouvelles évoluent de 6.668 euros le m²B au 1er juin 2012 pour un commerce de prêt-à-porter Best Moutain situé [Adresse 7] ; de 6.705 euros le m²B au 1er janvier 2014 pour un commerce de prêt-à-porter Maje situé [Adresse 3] et de 10 235 euros/m²B pour une activité de prêt à porter, maroquinerie, parfumerie au 1er octobre 2013 au [Adresse 4], la cour relevant que ces loyers élevés concernent une activité de prêt à porter et que les loyers, s'agissant de locations nouvelles, sont usuellement plus élevés que les baux faisant l'objet de renouvellement judiciaire ; qu'enfin, il a été relevé une fixation judiciaire de 5.000 euros le m²B pour un loyer révisé au 1er avril 2010 pour une agence bancaire située [Adresse 4] ; que la cour relève que le bail met à la charge de la locataire l'impôt foncier et les travaux prescrits par l'administration, ce qui est conforme aux baux examinés en matière de restauration, de sorte qu'il n'y a pas lieu de minorer de ce chef la valeur locative comme le demande la société locataire et si les frais de gestion, la totalité des charges de copropriété de l'immeuble et l'article 606 sont mis à la charge des locataires dans certains baux, contrairement au bail dont il s'agit, il n'y a lieu à majorer la valeur locative comme sollicité par le bailleur, l'usage en matière de restauration voulant que ce soient les travaux de mise en conformité, prescrits par l'administration qui sont quasi systématiquement à la charge du locataire comme relevé par l'expert ; qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, compte tenu de la très bonne situation des locaux pour l'activité de restaurant exercée au niveau du Rond point des [Localité 9] au sein d'une artère bénéficiant d'un important flux de chaland diurne et nocturne et de plus en plus attractive, mais situés sur le trottoir à l'ombre de l'avenue et dans une partie moins commerçante, de la vitrine limitée, du cachet de l'immeuble dont les locaux litigieux dépendent et de l'état du marché locatif en baisse, le prix unitaire de 3 300 euros/m² B apparaît justifié ; qu'après application du droit de terrasse qui sera retenu à hauteur de 10%, la locataire disposant d'un double droit de terrasses de 56 places, compte tenu de l'emplacement sur une avenue prestigieuse, la valeur locative unitaire s'établit à 3 630 euros/m²B ; que toutefois dans la mesure où les travaux n'ont pas fait accession et qu'il ne peut être tenu compte par conséquent des embellissements et divers aménagements, il convient de minorer la valeur locative de 5%, soit une valeur locative de 3 448,50 euros/m²B ; qu'il s'ensuit que le montant de la valeur locative est de 590 659,08 euros, arrondis à 590 660 euros HT/HC (soit 171,28 m²B x 3 448,50 euros) ; que selon l'expert judiciaire, le montant du loyer plafond à compter du 1er août 2014 est de 635 188,08 euros, ce qui n'est pas discuté par les parties ; que le montant du loyer fixé à la valeur locative étant inférieur au montant du loyer plafonné, il convient de fixer le montant du loyer à cette somme, soit 590 660 euros, HT/HC à compter du 1er août 2014 ; qu'il n'y a donc pas lieu de statuer sur les motifs de déplafonnement invoqués par le bailleur ; que le jugement entrepris sera donc infirmé sur le montant du loyer ainsi que sur les intérêts au taux légal sur les arriérés de loyer dès lors que le loyer ci-dessus fixé est inférieur au montant du loyer indexé à compter du 1er août 2014 ;

1/ ALORS QUE le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que la clause d'accession prévue à l'article 8 du bail du 28 juillet 1987 stipulait que « Tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la société preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la bailleuse, sans indemnité. Toutefois, la bailleuse, si bon lui semble, pourra demander à la société preneuse le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de la société preneuse » ; que la cour d'appel a constaté que la clause prévoyait clairement une option, les travaux réalisés par le preneur demeurant la propriété de la bailleuse en fin de bail ou les lieux étant remis en fin de bail dans leur état primitif ; que la cour d'appel a constaté que la clause du bail mentionnait une date d'accession, à savoir la fin du bail ; qu'il se déduisait de ces constatations, qu'à la fin du bail, en l'absence de toute demande de remise des locaux en leur état primitif par le bailleur, les travaux devenaient la propriété du bailleur ; qu'en retenant cependant, pour écarter la demande de la société The Travellers tendant à voir juger que les travaux réalisés par le preneur, et indirectement financés par le bailleur, avaient augmenté considérablement la surface et devaient être intégrés dans le métré, que l'accession étant corrélée à une éventuelle remise en état des lieux, la clause ne pouvait jouer qu'à la fin des relations contractuelles des parties, la cour d'appel a méconnu le principe selon lequel le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

2/ ALORS QUE sauf disposition contraire, le bail renouvelé est un nouveau contrat et non pas la prolongation du contrat précédent, même si ses clauses et conditions continuent à s'appliquer ; que la clause du bail commercial renouvelé offrant la possibilité au bailleur, en fin de bail, d'opter pour une remise en l'état primitif des lieux vise en conséquence les lieux dans leur état existant au début du bail issu du renouvellement ; que la clause d'accession stipulait en l'espèce que

« Tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la société preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la bailleuse, sans indemnité. Toutefois, la bailleuse, si bon lui semble, pourra demander à la société preneuse le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de la société preneuse » ; qu'en retenant, pour rejeter la demande de la société The Travellers tendant à voir juger que les travaux réalisés par le preneur, et indirectement financés par le bailleur, avaient augmenté la surface, que l'accession était corrélée à une obligation éventuelle de remise des locaux en leur état primitif, et que s'agissant du terme « primitif », ce terme clair et précis devait s'entendre comme l'état d'origine des locaux tels que décrits dans le bail initial conclu en 1987, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable, ensemble l'article L.145-12 du code de commerce ;

3/ ALORS QU'un bail commercial renouvelé étant un nouveau bail et non le prolongement du bail antérieur, la clause offrant la possibilité au bailleur « en fin de bail » d'opter pour une remise en l'état primitif des lieux vise les lieux dans leur état existant au début du bail issu du renouvellement ; qu'en se bornant à retenir, pour rejeter la demande de la société The Travellers tendant à voir juger que les travaux réalisés par le preneur, et indirectement financés par le bailleur, avaient augmenté considérablement la surface, que l'accession était corrélée à une obligation éventuelle de remise des locaux en leur état primitif, et que ce terme devait s'entendre comme l'état d'origine des locaux tels que décrits dans le bail initial conclu en 1987, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'état primitif n'était pas celui résultant de l'état de l'immeuble avant travaux de changement de destination et d'activité tel qu'il ressortait des termes du protocole d'accord de juin 2006 valant accord de renouvellement et l'avenant de renouvellement du bail du 17 octobre 2006, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable, ensemble l'article L.145-12 du code de commerce ;

4/ ALORS QUE le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que le protocole d'accord conclu entre les parties le 16 juin 2006 stipulait en son article 5 que « Par dérogation à l'article 8 du bail, le bailleur renonce à réclamer le rétablissement des lieux en leur état actuel, acceptant les locaux tels qu'ils seront après réalisation des travaux prévus au descriptif ci-annexés (...) » ; que l'avenant de renouvellement du bail intervenu 6 mois après la signature du protocole mentionnait que le bail était signé « conformément au protocole d'accord du 16 juin 2006 » ; qu'en énonçant que le bailleur ne pouvait utilement se prévaloir de l'article 5 du protocole d'accord du 16 juin 2006, cette disposition n'ayant pas été reprise expressément dans l'avenant de renouvellement postérieur au protocole d'accord, la cour d'appel a méconnu le principe selon lequel le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

5/ ALORS QUE l'article 5 du protocole d'accord du 16 juin 2006, conformément auquel le bail renouvelé avait été conclu, prévoyait que « par dérogation à l'article 8 du bail, le bailleur renonce à réclamer le rétablissement des lieux en leur état actuel, acceptant les locaux tels qu'ils seront après réalisation des travaux prévus au descriptif ci-annexé... » ; qu'il en résultait clairement que les parties avaient expressément accepté que la deuxième partie de la clause de l'article 8 du bail du 28 juillet 1987 prévoyant la possibilité pour le bailleur de solliciter le rétablissement des lieux en leur état actuel à la fin du bail ne s'appliquait pas, la clause applicable était donc uniquement la clause d'accession suivante « Tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la Société Preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la Bailleuse, sans indemnité », amputée de la seconde phrase liée à la remise en état ; qu'en énonçant, pour écarter la clause d'accession, que cette disposition ne visait pas expressément la date d'accession, la cour d'appel a méconnu le principe selon lequel le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

6/ ALORS QUE l'article 5 du protocole d'accord du 16 juin 2006, conformément auquel le bail renouvelé avait été conclu, prévoyait que « Par dérogation à l'article 8 du bail, le bailleur renonce à réclamer le rétablissement des lieux en leur état actuel, acceptant les locaux tels qu'ils seront après réalisation des travaux prévus au descriptif ci-annexé... » ; qu'il en résultait clairement que les parties avaient expressément accepté que la deuxième partie de la clause de l'article 8 du bail du 28 juillet 1987 prévoyant la possibilité pour le bailleur de solliciter le rétablissement des lieux en leur état actuel à la fin du bail ne s'appliquait pas, la clause applicable était donc uniquement la clause d'accession suivante « Tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la Société Preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la Bailleuse, sans indemnité », amputée de la seconde phrase liée à la remise en état ; qu'en énonçant, pour écarter la demande de la société The Travellers tendant à voir juger que les travaux réalisés par le preneur, et indirectement financés par le bailleur, avaient augmenté considérablement la

surface des locaux, que le protocole d'accord du 16 juin 2006 portait renonciation du bailleur à invoquer les travaux comme motif de déplafonnement lors du prochain renouvellement et du renouvellement suivant, quand les surfaces nouvellement augmentées par suite de la réalisation des travaux devaient cependant a minima pouvoir être intégrées dans le métré, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce.

Décision attaquée



Cour d'appel de paris i3
29 janvier 2020 (n°17/15682)

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-11-2021
- Cour d'appel de Paris I3 29-01-2020