

9 mars 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-19.188

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300237

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 mars 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 237 F-D

Pourvoi n° V 20-19.188

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 MARS 2022

La société Caraïbes, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° V 20-19.188 contre l'arrêt rendu le 18 décembre 2019 par la cour d'appel de Bordeaux (4e chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Opci Uir II, société de placements à prépondérance immobilière à capital variable, dont le siège est [Adresse 2], 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 Foussard et Froger, avocat de la société Caraïbes, de la SARL Cabinet Briard, avocat de la société Opci Uir II, après débats en l'audience publique du 1er février 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, 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 (Bordeaux, 18 décembre 2019), le 9 juin 1986, la société La Ruche méridionale, aux droits de laquelle vient la société Opci Uir II, a donné en location à Mme [F], aux droits de laquelle se trouve la société Caraïbes, un local commercial de 83 m², à usage de maroquinerie et articles de voyage, situé dans la galerie marchande du centre commercial de [Localité 3].
2. Le 26 octobre 2011, la société Caraïbes a sollicité le renouvellement du bail, que la société Opci Uir II a accepté.
3. A défaut d'accord des parties sur le prix, la société Opci Uir II a, le 27 janvier 2014, saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2012.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, ci-après annexé

Motivation

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Mais sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. La société Caraïbes fait grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme le loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2012 et de rejeter ses demandes, alors « que le loyer du bail renouvelé doit être fixé en tenant compte exclusivement des éléments existant à la date du renouvellement ; qu'en estimant que la création de galeries pouvait être prise en compte tout en constatant qu'elle était postérieure à la date de renouvellement du bail, au motif inopérant que la création de galeries était déjà connue à cette date, la cour d'appel a violé l'article L. 145-33 du code de commerce. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 145-33 du code de commerce :

6. Il résulte de ce texte que ne peuvent être pris en considération, pour le calcul du prix du bail renouvelé, que les éléments existant à la date du renouvellement.

7. Pour fixer à une certaine somme le prix du bail renouvelé au 1er janvier 2012, et prendre en compte dans ce calcul la rénovation et l'extension de la galerie marchande intervenue le 28 novembre 2012, l'arrêt retient que la création de galeries était connue et certaine à la date du renouvellement, les travaux d'amélioration et d'extension étant déjà acquis et entrés dans le champ contractuel.

8. En statuant ainsi, alors que l'extension de la galerie marchande est intervenue postérieurement au renouvellement du bail, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 décembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux autrement composée ;

Condamne la société Opci Uir II aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par société Opci Uir II et la condamne à payer à la société Caraïbes la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société Caraïbes

L'arrêt attaqué, critiqué par la société CARAIBES, encourt la censure ;

EN CE QU'il a fixé le prix du loyer renouvelé à effet du 1er janvier 2012 à la somme annuelle de 56 025 euros hors taxe et hors charges et rejeté les demandes de la société CARAIBES ;

ALORS QUE, premièrement, le loyer du bail renouvelé doit être fixé en tenant compte exclusivement des éléments existant à la date du renouvellement ; qu'en estimant que la création de galeries pouvait être prise en compte tout en constatant qu'elle était postérieure à la date de renouvellement du bail, au motif inopérant que la création de galeries était déjà connue à cette date, la cour d'appel a violé l'article L. 145-33 du code de commerce ;

ALORS QUE, deuxièmement, la valeur locative doit être fixée en tenant compte de la destination des lieux ; que dans ses conclusions d'appel, la société CARAIBES a contesté la valeur locative arrêtée par l'expert en soulignant que l'expert s'était fondé sur les loyers pratiqués pour des commerces exerçant des activités très différentes et dont l'activité justifiait des loyers plus élevés (conclusions d'appel, p. 15 et 16) ; qu'en retenant la valeur locative arrêtée par l'expert, sans s'expliquer sur ce point, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 145-33 du code de commerce ;

ALORS QUE, troisièmement, il appartient au juge de trancher lui-même le litige dont il est saisi ; qu'en l'espèce, pour écarter la prise en compte d'éléments de comparaison mis en avant par la société CARAIBES, la cour d'appel s'est bornée à opposer la réponse apportée sur ce point par l'expert ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a délégué ses pouvoirs à l'expert a violé l'article 232 du code civil, ensemble l'article 4 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de bordeaux 02
18 décembre 2019 (n°17/01714)

Textes appliqués

Article L. 145-33 du code de commerce.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 09-03-2022
- Cour d'appel de Bordeaux 02 18-12-2019