

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 mars 2022

Rejet non spécialement motivé

Mme TEILLER, président

Décision n° 10153 F

Pourvoi n° H 21-10.279

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 23 MARS 2022

La société Picard surgelés, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° H 21-10.279 contre l'arrêt rendu le 29 octobre 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-8), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société [Adresse 6] Immo, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5],

2°/ à [H] [W], ayant été domicilié [Adresse 4], décédé,

3°/ à Mme [C] [F] [B], veuve [W], domiciliée [Adresse 4],

4°/ à Mme [V] [W], domiciliée [Adresse 3],

5°/ à M. [U] [W], domicilié [Adresse 2],

tous trois pris en leur qualité d'héritiers de [H] [W], décédé,

défendeurs à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations écrites de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Picard surgelés, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano, & Goulet, avocat de la société [Adresse 6] Immo, de Mmes [B], [W] et de M. [W], après débats en l'audience publique du 15 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 la présente décision.

1. Les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont 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.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Picard surgelés aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Picard Surgelés et la condamne à payer à la société [Adresse 6] Imo, Mmes [B], [W] et M. [W], pris ensemble, la somme globale de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société Picard Surgelés

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Picard surgelés fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement, en ce qu'il avait fixé la valeur locative des 16 places de stationnement à la somme de 22 800 € par an et dit que la taxe foncière devait être déduite de la valeur locative et, statuant à nouveau, d'AVOIR dit que la valeur locative annuelle des 16 places de stationnement était évaluée à 24 000 € et qu'aucun abattement ne devait être pratiqué au titre du transfert au locataire de la charge de l'impôt foncier, d'AVOIR confirmé la décision déférée en ce qu'elle avait fixé le montant du loyer du bail renouvelé au 1er avril 2015 à la somme de 110 969,73 € hors taxes et hors charges et rejeté toute autre demande de la société Picard, et d'AVOIR débouté la société Picard surgelés de toutes ses demandes ;

ALORS QUE toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, par un tribunal impartial, et que tout jugement doit être motivé ; que, pour infirmer partiellement le jugement et le confirmer pour le surplus, accueillir ainsi les prétentions de la société [Adresse 6] immo et de M. [W], et débouter la société Picard de toutes ses demandes, l'arrêt se borne à reproduire, à l'exception de quelques adaptations de style, les conclusions d'appel de la société [Adresse 6] immo et de M. [W] ; qu'en statuant ainsi, par une apparence de motivation faisant peser un doute sur l'impartialité de la juridiction, la cour d'appel a violé l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, et l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

La société Picard surgelés fait grief à l'arrêt d'AVOIR infirmé le jugement, en ce qu'il avait dit que la taxe foncière devait être déduit de la valeur locative et, statuant à nouveau, d'AVOIR dit qu'aucun abattement ne devait être pratiqué au titre du transfert au locataire de la charge de l'impôt foncier, d'AVOIR confirmé la décision déférée en ce qu'elle avait fixé le montant du loyer du bail renouvelé au 1er avril 2015 à la somme de 110 969,73 € hors taxes et hors charges et rejeté toute autre demande de la société Picard, et d'AVOIR débouté la société Picard surgelés de toutes ses demandes ;

1°) ALORS QUE les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative ; qu'en retenant qu'il convenait d'exclure tout abattement au titre de la prise en charge de la taxe foncière par le preneur aux motifs, inopérants, qu'il serait d'usage à Marseille que l'impôt foncier soit mis à la charge du locataire et que, par conséquent, les références retenues pour fixer la valeur locative prenaient en compte cette charge pour le preneur dans la fixation du loyer, la cour d'appel a violé l'article R. 145-8, alinéa 1er, du code de commerce ;

2°) ALORS QUE les travaux d'aménagement réalisés par le preneur ne peuvent être pris en compte pour apprécier la valeur locative que s'ils sont devenus la propriété du bailleur par accession ; que la société Picard surgelés soutenait avoir réalisé l'ensemble des travaux d'aménagement nécessaires pour mettre les locaux en conformité avec leur destination contractuelle, et que, le bail comportant une clause d'accession en fin de jouissance, il convenait de faire abstraction de ces aménagements, qui demeuraient sa propriété jusqu'à son départ des lieux, pour déterminer la valeur locative ; qu'en considérant qu'aucun abattement ne devait être appliqué de ce chef sur la valeur locative retenue, au seul motif qu'en présence d'une clause d'accession en fin de jouissance, les modifications apportées aux lieux loués par le preneur restaient sans incidence sur la fixation de la valeur locative jusqu'à la sortie des lieux du preneur, quand ce motif imposait, au contraire, de pratiquer un abattement sur la valeur locative après travaux, la cour d'appel a violé les articles L. 145-33 et R. 145-8 du code de commerce.