

15 février 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-25.849

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300123

Titre

- bail commercial
- cession
- déspecialisation
- effets
- prix
- fixation du loyer du bail renouvelé
- plafonnement
- exceptions
- modification notable de la destination des lieux
- renonciation à s'en prévaloir
- exclusion
- cas

Sommaire

La cession du droit au bail dans les conditions de l'article L. 145-51 du code de commerce emporte, malgré une déspecialisation, le maintien du loyer jusqu'au terme du bail. En revanche, elle ne prive pas le bailleur du droit d'invoquer le changement de destination intervenu au cours du bail expiré au soutien d'une demande en fixation du loyer du bail renouvelé. Dès lors, il ne peut être déduit une renonciation de sa part à solliciter le déplafonnement du loyer lors du renouvellement du bail du non-exercice du droit de rachat prioritaire ou de son absence d'opposition en justice à la déspecialisation

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

Audience publique du 15 février 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 123 FS-B

Pourvoi n° F 21-25.849

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 15 FÉVRIER 2023

La société Leopold, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 5], anciennement joaillerie Caprice de Luxe Paris, a formé le pourvoi n° F 21-25.849 contre l'arrêt rendu le 27 octobre 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [O] [I], domicilié [Adresse 3],

2°/ à M. [X] [S], domicilié [Adresse 9],

3°/ à M. [M] [S], domicilié [Adresse 8],

4°/ à Mme [N] [A], domiciliée [Adresse 6],

5°/ à M. [T] [A], domicilié [Adresse 10],

6°/ à M. [J] [I], domicilié [Adresse 7],

7°/ à M. [Y] [A], domicilié [Adresse 2],

8°/ à M. [B] [I], domicilié [Adresse 11],

9°/ à Mme [K] [C], domiciliée [Adresse 4],

défendeurs 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 Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la société Leopol, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. [O] [I], MM. [X] et [M] [S], Mme [N] [A], M. [T] [A], M. [J] [I], M. [Y] [A], M. [B] [I], Mme [K] [C] et de Mme [L] [S], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 10 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, Mme Andrich, faisant fonction de conseiller doyen, MM. David, Jobert, Mme Grall, M. Bosse-Platière, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Pons, Mme Rat, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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, 27 octobre 2021), le 30 juillet 2008, Mmes [N] [A], [K] [C], [L] [S] et MM. [O] [I], [M] [S], [T] [A], [J] [I], [Y] [A], [B] [I] et [X] [S] (les bailleurs) ont donné un local à bail à usage de commerce de gravures, reliures, encadrements, maroquinerie, décoration ou similaire à Mme [F].
2. Le 18 novembre 2010, la société Joaillerie caprice de luxe Paris, devenue la société Leopol (la locataire), a signifié aux bailleurs la cession du droit au bail consentie par Mme [F] avec déspécialisation du bail en application des dispositions de l'article L. 145-51 du code de commerce.
3. Les bailleurs ont délivré un congé avec offre de renouvellement du bail à compter du 1er juillet 2017 moyennant le paiement d'un loyer fixé selon la valeur locative, puis ont saisi le juge des loyers commerciaux d'une demande en fixation du nouveau loyer.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa quatrième branche, 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 ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le moyen, pris en ses première à troisième branches

Énoncé du moyen

5. La locataire fait grief à l'arrêt de dire que le loyer renouvelé sera fixé à la valeur locative et de désigner, avant-dire droit, un expert afin de déterminer la valeur locative des locaux, alors :

« 1° que, lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, a signifié à son propriétaire son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification ; qu'à défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal judiciaire ; qu'en retenant qu'aucune disposition ne fait interdiction au bailleur d'invoquer le changement d'activité autorisé à l'occasion du renouvellement pour solliciter le dé plafonnement du prix du bail pour autant que les conditions d'un dé plafonnement fondé sur un changement de destination soient réunies, les dispositions de l'article L. 145-51 n'étant pas exclusives de l'application des articles L. 145-33, quand le bailleur ne peut pas invoquer la dés spécialisation pour obtenir la modification du loyer lors du renouvellement du bail, la cour d'appel a violé les articles L. 145-51, L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce ;

2° que, lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, a signifié à son propriétaire son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification ; qu'à défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal judiciaire ; qu'en retenant qu'il ne peut être déduit du non-exercice par les bailleurs de leur droit de rachat prioritaire du bail dans les deux mois de la signification par le preneur initial de son intention de céder le bail en application de l'article L. 145-51 du code de commerce ou de l'absence d'opposition en justice à cette dés spécialisation, un quelconque renoncement à se prévaloir des dispositions de l'article L. 145-34 susvisé, quand le non-exercice de la faculté de rachat et l'absence d'opposition à la dés spécialisation valent renoncement à se prévaloir de la dés spécialisation lors du renouvellement du bail, la cour d'appel a violé l'article L. 145-51 du code de commerce ;

3° que la propriété commerciale du preneur d'un bail commercial protégée par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales s'entend du droit au renouvellement du bail commercial consacré par les articles L. 145-8 à L. 145-30 du code de commerce ; qu'en retenant que la propriété commerciale protégée par ledit article s'entend du droit au renouvellement du bail commercial consacré par les articles L. 145-8 à L. 145-30 du code de commerce garantissant le preneur de la seule volonté du bailleur de ne pas renouveler le bail et imposant à celui-ci de verser une indemnité d'éviction et que l'atteinte alléguée par la société locataire qui porte sur le prix du bail renouvelé n'entre pas dans le champ de cette protection, quand, le dé plafonnement du prix du bail entrave le droit du locataire au renouvellement du bail, la cour d'appel a violé l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. »

Motivation

Réponse de la Cour

6. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que la cession du droit au bail, dans les conditions de l'article L. 145-51 du code de commerce, emportant malgré une dés spécialisation, le maintien du loyer jusqu'au terme du bail, ne privait pas les

7. Elle a relevé à juste titre qu'il ne pouvait être déduit du non-exercice par les bailleurs de leur droit de rachat prioritaire ou de l'absence d'opposition en justice à la déspecialisation, leur renonciation à solliciter, lors du renouvellement du bail, le déplafonnement du loyer.

8. Rappelant que la « propriété commerciale » du preneur d'un bail commercial, protégée par l'article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, s'entend du droit au renouvellement du bail commercial consacré par les articles L. 145-8 à L. 145-30 du code de commerce, elle a exactement retenu que l'atteinte alléguée, qui ne concerne que le prix du loyer du bail renouvelé, n'entre pas dans le champ de cette protection.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Leopol aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Leopol et la condamne à payer à Mmes [N] [A], [K] [C], [L] [S] et MM. [O] [I], [M] [S], [T] [A], [J] [I], [Y] [A], [B] [I] et [X] [S] la somme globale 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 quinze février deux mille vingt-trois.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour la société Leopol

La société Leopol fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que le montant du loyer renouvelé sera fixé à la valeur locative et d'AVOIR, avant dire droit, désigné un expert afin de déterminer la valeur locative des lieux loués ;

ALORS, DE PREMIERE PART, QUE lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, a signifié à son propriétaire son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification ; qu'à défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord

Pourvoi N°21-25.849-Troisième chambre civile
est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal judiciaire ; qu'en retenant qu'aucune disposition ne fait interdiction au bailleur d'invoquer le changement d'activité autorisé à l'occasion du renouvellement pour solliciter le déplaçonnement du prix du bail pour autant que les conditions d'un déplaçonnement fondé sur un changement de destination soient réunies, les dispositions de l'article L.145-51 n'étant pas exclusives de l'application des articles L. 145-33, quand le bailleur ne peut pas invoquer la déspecialisation pour obtenir la modification du loyer lors du renouvellement du bail, la cour d'appel a violé les articles L. 145-51, L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce ;

15 février 2023

ALORS, DE DEUXIEME PART, QUE lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, a signifié à son propriétaire son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification ; qu'à défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal judiciaire ; qu'en retenant qu'il ne peut être déduit du non-exercice par les bailleurs de leur droit de rachat prioritaire du bail dans les deux mois de la signification par le preneur initial de son intention de céder le bail en application de l'article L. 145-51 du code de commerce ou de l'absence d'opposition en justice à cette déspecialisation, un quelconque renoncement à se prévaloir des dispositions de l'article L. 145-34 susvisé, quand le non-exercice de la faculté de rachat et l'absence d'opposition à la déspecialisation valent renoncement à se prévaloir de la déspecialisation lors du renouvellement du bail, la cour d'appel a violé l'article L. 145-51 du code de commerce ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE la propriété commerciale du preneur d'un bail commercial protégée par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales s'entend du droit au renouvellement du bail commercial consacré par les articles L. 145-8 à L. 145-30 du code de commerce ; qu'en retenant que la propriété commerciale protégée par ledit article s'entend du droit au renouvellement du bail commercial consacré par les articles L. 145-8 à L. 145-30 du code de commerce garantissant le preneur de la seule volonté du bailleur de ne pas renouveler le bail et imposant à celui-ci de verser une indemnité d'éviction et que l'atteinte alléguée par la société locataire qui porte sur le prix du bail renouvelé n'entre pas dans le champ de cette protection, quand, le déplaçonnement du prix du bail entrave le droit du locataire au renouvellement du bail, la cour d'appel a violé l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

ALORS, DE QUATRIEME PART, QU'à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, qu'en retenant que la modification de la destination des lieux présente un caractère notable justifiant que la règle du déplaçonnement soit écartée, quand aucun changement d'activité n'est advenu entre la signature du bail et son renouvellement, son objet ayant toujours été l'activité de « joaillerie » de sorte qu'aucun déplaçonnement ne pouvait être demandé lors du renouvellement, la cour d'appel a violé les articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris i3
27 octobre 2021 (n°19/15248)

Textes appliqués

Article L. 145-51 du code de commerce.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 15-02-2023

- Cour d'appel de Paris 13 27-10-2021