

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 25 janvier 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 53 F-D

Pourvoi n° N 22-21.006

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 25 JANVIER 2024

1°/ Mme [M] [N], épouse [S],

2°/ M. [P] [S],

tous deux domiciliés [Adresse 6],

ont formé le pourvoi n° N 22-21.006 contre l'arrêt rendu le 15 septembre 2021 par la cour d'appel de Nîmes (4e chambre commerciale), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [F] [W], domicilié [Adresse 1],

2°/ à [Y] [W], épouse [V], ayant été domiciliée [Adresse 2], décédée,

3°/ à M. [G] [V], domicilié [Adresse 3], pris en sa qualité d'héritier d'[Y] [W],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de Me Isabelle Galy, avocat de M. et Mme [S], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de MM. [W] et [V], après débats en l'audience publique du 5 décembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 15 septembre 2021), le 6 février 2015, M. [W] et [Y] [W] (les bailleurs), propriétaires de locaux commerciaux donnés à bail renouvelé à M. et Mme [S] (les locataires) depuis le 1er octobre 2006 et jusqu'au 30 septembre 2015, leur ont signifié un congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer déplafonné, avant de les assigner en fixation du loyer du bail renouvelé.

2. M. [V] est intervenu à l'instance en qualité d'héritier d'[Y] [W].

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. Les locataires font grief à l'arrêt d'ordonner le déplafonnement du loyer et de fixer à une certaine somme le montant du loyer du bail renouvelé, alors :

« 1°/ que selon l'article L. 145-34 du code de commerce, 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 ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice sur lequel le loyer est indexé ; qu'en retenant en l'espèce, pour fixer le loyer du bail renouvelé à 8 400 euros HT par an, que l'expert judiciaire a fixé de façon cohérente la valeur locative à ce montant, avec l'évolution constatée des facteurs de commercialité tant sur la période de 2006 à 2017 que sur la période de 2006 à 2017 et notamment une évolution démographique, une progression de la fréquentation touristique en lien avec l'ouverture de [5] et des flux de véhicule qu'elle engendre aux alentours de la commune de [Localité 4], sans rechercher, comme il lui était demandé, si cette évolution avait eu un caractère notable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-34 du code de commerce ;

2°/ qu'une modification notable des facteurs locaux de commercialité ne peut constituer un motif de déplafonnement du nouveau loyer qu'autant qu'elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur ; qu'en se bornant en l'espèce à constater une évolution démographique, une progression de l'activité touristique en lien avec l'ouverture de la [5] et des flux de véhicules qu'elle engendre aux alentours de la commune de [Localité 4], sans rechercher, comme il lui était demandé, si cette évolution avait eu une incidence favorable sur l'activité de boulangerie exercée par les preneurs, a violé les articles L. 145-34 et R. 145-6 du code de commerce ;

3°/ que la modification notable de l'un des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 du code de commerce ne peut concerner que le cours du bail à renouveler jusqu'à la date d'effet du nouveau bail ; qu'en retenant que l'expert avait fixé la valeur locative de façon cohérente avec l'évolution constatée des facteurs de commercialité « tant sur la période de 1988-2017 que sur la période de 2006 à 2017 », quand cette évolution ne pouvait être prise en compte qu'au cours du bail expiré, soit du 1er octobre 2006 au 30 septembre 2015, la cour d'appel a violé les articles L. 145-34 et R. 145-6 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 145-34 et R. 145-6 du code de commerce :

4. Il résulte de ces textes que la valeur locative est déterminée notamment au regard des facteurs locaux de commercialité, dont l'évolution notable au cours du bail à renouveler et jusqu'à la date d'effet du nouveau bail permet, si elle a une incidence favorable sur l'activité exercée dans les locaux loués, d'écarter la règle du plafonnement du loyer du bail renouvelé et de le fixer selon la valeur locative.

5. Pour fixer le loyer renouvelé à la valeur locative, l'arrêt énonce que l'expert judiciaire a constaté une évolution des facteurs locaux de commercialité tant sur la période 1988-2017 que sur la période 2006-2017, notamment une évolution démographique, une progression de l'activité touristique en lien avec l'ouverture de la [5] et des flux de véhicules, qu'elle engendre, aux alentours de la commune de [Localité 4].

6. Il retient que les périodes prises en compte par l'expert sont pertinentes en ce qu'il intègre une évolution constante dans le même sens depuis de nombreuses années et qui a vocation à perdurer.

7. En statuant ainsi, par des motifs insuffisants à caractériser sur la seule période du bail à renouveler jusqu'à la date d'effet du nouveau bail, une modification des facteurs locaux de commercialité présentant un caractère notable et ayant eu une incidence favorable sur l'activité de boulangerie exercée par les locataires, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande des locataires en dommages-intérêts pour procédure abusive, l'arrêt rendu le 15 septembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Condamne MM. [W] et [V], en sa qualité d'héritier d'[Y] [W], aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par MM. [W] et [V], en sa qualité d'héritier d'[Y] [W], et les condamne in solidum à payer à M. et Mme [S] la somme globale 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 partiellement cassé ;

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