CIV. 3

DB

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 19 novembre 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 645 FS-B

Pourvoi n° M 25-17.245

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 19 NOVEMBRE 2026

1°/ La société Pharmacie [A] et Treussard, société en nom collectif dont le siège est [Adresse 1], représentée par son liquidateur M. [D] [A],

2°/ M. [D] [A], domicilié [Adresse 2], agissant en sa qualité de liquidateur de la société Pharmacie [A] et Treussard,

3°/ la société Pharmacie Chatillon Malakoff, société d'exercice libéral par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], venant aux droits de la société Pharmacie [A] et Treussard,

ont formé le pourvoi n° M 25-17.245 contre l'arrêt rendu le 21 mai 2025 par la cour d'appel de Versailles (chambre commerciale 3-1), dans le litige les opposant à la société Ficommerce, société civile de placement immobilier, dont le siège est [Adresse 4], défenderesse 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, conseillère référendaire, les observations de la SCP Le Guerer, Bouniol-Brochier, Lassalle-Byhet, avocat de la société Pharmacie [A] et Treussard, de M. [A], ès qualités, et de la société Pharmacie Chatillon Malakoff, de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, avocat de la société Ficommerce, et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 6 octobre 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Aldigé, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, conseillers, MM. Baraké, Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Compagnie, avocate générale, et Mme Letourneur, greffière 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 21 mai 2025), la société Pharmacie [A] et Treussard (la locataire) a pris à bail commercial un local situé dans un centre commercial et appartenant à la société Ficommerce (la bailleresse) pour l'exploitation d'une officine de pharmacie.

2. Elle a sollicité le renouvellement de ce bail à effet au 3 décembre 2014, puis a assigné la bailleresse en fixation du loyer du bail renouvelé.

3. En cours de procédure, la locataire a cédé son fonds de commerce à la société Pharmacie Chatillon Malakoff et a fait l'objet d'une liquidation amiable. M. [A] a été nommé liquidateur amiable.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. La locataire, M. [A], ès qualités, et la société Pharmacie Chatillon Malakoff font grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme par an hors taxes et hors charges le montant du loyer renouvelé, alors « qu'à défaut d'accord entre les parties, le montant du loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative déterminée, notamment, au regard des obligations respectives des parties ; que les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire constituent un facteur de diminution de la valeur locative ; qu'en l'espèce, après avoir elle-même constaté que le contrat de bail mettait à la charge du preneur « tous les frais de fonctionnement du centre commercial (éclairage, eau, chauffage, nettoyage), tous les travaux d'entretien et de réparation, en ce compris ceux de l'article 606 du code civil, toutes les primes d'assurances et les honoraires des présidents des associations syndicales libres et du syndic de copropriété, mais également les impôts et taxes et notamment la taxe foncière », qu'il interdisait la location-gérance « à l'exception des sociétés faisant partie du même groupe que le preneur », qu'il prévoyait que la cession du fonds de commerce devait « porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le preneur dans les lieux loués telles que définies à l'article 3 des présentes » et que le bailleur bénéficiait d'un droit de préemption « en cas de cession du bail par le preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce », la cour d'appel a néanmoins retenu que « le prix de comparaison d'autres baux auxquels se réfèrent l'expert judiciaire et les parties portent uniquement sur d'autres baux du même centre commercial et prennent déjà en compte les transferts de charges et les diverses restrictions invoquées par la société Pharmacie Chatillon Malakoff et M. [A] ès qualités, puisque les baux commerciaux comportent les mêmes clauses », de sorte qu'« appliquer un abattement sur la valeur locative fixée en fonction de ce prix de comparaison reviendrait à prendre en compte deux fois les transferts de charges et restrictions en réduction du loyer renouvelé » ; qu'en statuant ainsi, cependant que les obligations incombant normalement au bailleur, tel le paiement de la taxe foncière, dont ce dernier s'est déchargé sur le locataire, constituent un facteur de diminution de la valeur locative, la cour d'appel a violé les articles L. 145-33 et R. 145-8 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 145-33, R. 145-3 à R. 145-6, R. 145-7 et R. 145-8 du code de commerce :

5. Selon le premier de ces textes, le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative. A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

6. Les deuxième à cinquième de ces textes détaillent les critères à prendre en considération pour déterminer les caractéristiques du local, la destination des lieux et les facteurs locaux de commercialité.

7. Selon le sixième, les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6. A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des prix de base, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

8. Selon le dernier, les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci s'est déchargé sans contrepartie sur le locataire constituent un facteur de diminution de la valeur locative.

9. Il en résulte que la valeur locative, déterminée notamment au regard des prix couramment pratiqués dans le voisinage en considération des critères mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6 du code de commerce, doit être minorée par le juge, selon la méthode qui lui paraît la plus appropriée, lorsque le bail renouvelé transfère au locataire des charges exorbitantes sans contrepartie, quand bien même des charges exorbitantes seraient transférées au locataire dans les baux de comparaison.

10. Pour fixer le montant du loyer du bail renouvelé à une certaine somme, l'arrêt retient qu'au regard de l'emplacement du local, de sa superficie, des facteurs locaux de commercialité et des prix couramment pratiqués dans le centre commercial, le prix unitaire annuel du bail doit être fixé à la somme de 300 euros par m2p GLA, et que si le bail met à la charge de la locataire le paiement de la taxe foncière et restreint les conditions de conclusion d'une location-gérance, les baux de comparaison auxquels se réfèrent l'expert judiciaire et les parties portent uniquement sur d'autres baux du même centre commercial et prennent déjà en compte les transferts de charges et les diverses restrictions à l'usage et que dès lors, il n'y a pas lieu d'appliquer un abattement pour charges exorbitantes, puisque cela reviendrait à prendre en compte deux fois les transferts de charges et restrictions pour fixer le loyer renouvelé.

11. En statuant ainsi, en refusant de minorer la valeur locative alors qu'elle constatait que le bail mettait à la charge du locataire le paiement de la taxe foncière, lui transférant ainsi une charge exorbitante, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe à la somme de 52 050 euros par an, hors taxes et hors charges, le montant du loyer en renouvellement du bail conclu entre la société Ficommerce et la société Pharmacie Chatillon Malakoff, venant aux droits de la société Pharmacie [A] et Treussard, représentée par son liquidateur amiable, M. [A], à la date du 31 décembre 2014, et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 21 mai 2025, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne la société Ficommerce aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Ficommerce et la condamne à payer à la société Pharmacie [A] et Treussard, à M. [A], agissant en sa qualité de liquidateur de la société Pharmacie [A] et Treussard, et à la société Pharmacie Chatillon Malakoff 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 publiquement le dix-neuf novembre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.