

**COUR DE CASSATION  
CHAMBRE CIVILE 3**

**N° de pourvoi : 05-18259**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Président : M. WEBER

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Audience publique du 15 novembre 2006

Cassation

Publié au bulletin

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen :

Vu les articles 10 et 14, alinéa 1er, de la délibération n° 094 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Attendu que les loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties, sous les réserves prévues aux articles 11 et 12 ; que la demande doit être formée par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; qu'elle doit, à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert ; qu'à défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles 14 et 18 ; que le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente ;

Attendu que les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de première instance de Nouméa ou le juge délégué par lui ; qu'il est statué sur mémoire ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Nouméa, 16 octobre 2003 et 14 avril 2005), que les 16 et 20 février 2001, la société Boucherie d'Auteuil, preneuse à bail de locaux à usage commercial appartenant aux consorts X..., a notifié à ces derniers un mémoire du 12 janvier 2001 leur demandant la fixation du prix du bail révisé à une certaine somme, puis les a assignés à cette fin le 23 mai 2001 ; que les consorts X... ont soulevé l'irrecevabilité de cette assignation faute de demande en révision préalable à la notification du mémoire ;

Attendu que pour déclarer recevable l'action de la société Boucherie d'Auteuil, l'arrêt du 16 octobre 2003 retient que l'acte du 12 janvier 2001 signifié par huissier aux bailleurs les 16 et 20 février 2001 contenant la demande en révision du loyer et indiquant le délai de deux mois dans lequel les bailleurs devaient répondre, constitue bien l'acte extra-judiciaire exigé par l'article 10 de la délibération n° 094 du 8 août 2000 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le mémoire qui est notifié à la partie adverse, préalablement à la saisine du juge, est un acte distinct de la demande initiale en révision du prix, qu'il produit d'autres effets et que sa notification ne vaut pas demande préalable, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes leurs dispositions, les arrêts rendus le 16 octobre 2003 et 14 avril 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant lesdits arrêts et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa, autrement composée ;

Condamne la société Boucherie d'Auteuil aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne la société Boucherie d'Auteuil à payer aux époux X... et aux époux Z... A... Y..., ensemble, la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de la société Boucherie d'Auteuil ;

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 des arrêts cassés ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze novembre deux mille six et signé par Mme Berdeaux, greffier de chambre ayant assisté au prononcé de l'arrêt.

Décision attaquée : cour d'appel de Nouméa 2003-10-16, 2005-04-14