

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 15-15173

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

Me Le Prado, SCP Marc Lévis, avocat(s)

Rejet

Audience publique du jeudi 7 juillet 2016

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 18 décembre 2014), que la société civile touristique calédonienne (SCTC) a donné à bail à la société Banque nationale de Paris Paribas NC (BNP) des locaux commerciaux situés à Nouméa (Nouvelle-Calédonie) pour une durée de neuf ans à compter du 1er août 1999, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 300 000 francs CFP ; que, le 4 février 2008, la société BNP a sollicité le renouvellement de son bail à compter du 1er août suivant ; que le bailleur a accepté le principe du renouvellement mais demandé un loyer dé plafonné ; qu'après signification d'un mémoire en fixation du prix du bail renouvelé, la SCTC a saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé à la somme de 1 075 700 francs CFP ; que la société BNP a sollicité reconventionnellement la fixation du montant du loyer, depuis le 1er août 2006, à une somme inférieure à celle stipulée dans le bail en raison d'une erreur de superficie ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu que la société BNP fait grief à l'arrêt de dire qu'il y a eu une augmentation notable des facteurs locaux de commercialité et de fixer en conséquence le montant du loyer mensuel du bail renouvelé à la somme de 693 880 francs CFP à compter du 1er août 2008 ;

Mais attendu qu'en application de l'article 9 de la délibération n° 094 du 8 août 2000, le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents ;

Que la cour d'appel a relevé qu'était exercée dans les lieux loués une activité d'agence bancaire ;

Qu'il en résulte que le loyer du bail renouvelé n'était pas soumis à la règle du plafonnement ;

Que, par ce motif de pur droit substitué à ceux critiqués, la décision se trouve légalement justifiée ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société BNP fait grief à l'arrêt de retenir que le juge des loyers commerciaux n'était pas compétent pour statuer sur les demandes de la banque au titre de la superficie réelle louée ;

Mais attendu qu'ayant énoncé qu'aux termes de l'article 14 de la délibération n° 094 du 8 août 2000, le juge des loyers commerciaux n'est compétent que pour régler les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé et que les autres contestations sont portées devant le tribunal de première instance, et relevé que la société BNP sollicitait la fixation du quantum du loyer mensuel dû par la BNP depuis 2006 à la somme de 275 899 francs CFP par mois depuis le 1er août 2006 et de 286 465 francs CFP depuis le 1er août 2007, en raison de l'erreur de superficie mentionnée dans le contrat de bail révélée par l'expertise judiciaire, la cour d'appel en a exactement déduit que le juge des loyers commerciaux n'était pas compétent pour statuer sur une demande de modification du montant du loyer stipulé dans le bail en raison d'une erreur de superficie ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société BNP Paribas NC aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société BNP Paribas NC et la condamne à payer à la Société civile touristique calédonienne la somme 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 sept juillet deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Marc Lévis, avocat aux Conseils, pour la société BNP Paribas Nouvelle-Calédonie

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR jugé qu'il y avait eu une augmentation notable des facteurs locaux de commercialité justifiant que le taux de variation du loyer applicable au bail renouvelé excède la variation de l'index BT 21 et d'AVOIR en conséquence fixé le montant du loyer mensuel du bail renouvelé à la somme de 693.880 francs CFP à compter du 1er août 2008 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les modalités de révision des loyers des baux de locaux à usage commercial sont fixées par la délibération n° 094 du 8 août 2000 qui prévoit d'une part qu'il doit être tenu compte des caractéristiques du local considéré (art. 1er) mais également des facteurs locaux de commercialité (art. 4) qui « dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de

transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire » ; que l'expert a conclu sans ambiguïté que la création du complexe « La promenade » avec ses magasins et ses restaurants avait apporté une clientèle supplémentaire durable autour de l'agence de l'Anse Vata et qu'il y avait eu augmentation des facteurs locaux de commercialité ; qu'il résulte des pièces versées à la procédure que depuis 1998 le quartier dans lequel se trouve l'agence BNP, seule agence bancaire de la zone, a vu intervenir un certain nombre d'événements à savoir : - l'ouverture du nouvel Aquarium, - l'ouverture du complexe hôtelier et de sa galerie commerciale dénommée « La promenade » avec 160 appartels et plusieurs dizaines d'enseignes, - l'ouverture de la résidence Ramada Piazza avec 188 chambres et appartels ; que ces événements ont fortement valorisé ce quartier du front de mer qui a vu sa population augmenter ; que M. X..., expert immobilier près la cour, indiquait en 2007, à propos du prix moyen des loyers pratiqués dans la zone touristique du front de mer Anse Vata / Baie des Citrons où se situe l'agence, que le prix moyen des loyers se situait autour de 4.500 F CFP le m² ; qu'il précisait dans un courrier de juin 2008 que le prix moyen des loyers à septembre 2007 se situait à environ 4.600 F CFP/m² et à 5.000 F CFP en 2008 ; qu'il considérait que les créations commerciales ci-avant rappelées permettaient de retenir la réalité d'une modification matérielle significative des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative ; qu'en l'état de ces données, la cour estime que c'est par une juste appréciation des données de fait et de droit que le premier juge a retenu que ces créations avaient conduit à une augmentation notable des facteurs locaux de commercialité justifiant que le taux de variation du loyer applicable au bail à renouveler excède la variation de l'index BT 21 ; que la cour estime que les arguments opposés par la BNP ne sont pas pertinents ; qu'en particulier, elle n'établit pas que la hausse de la délinquante – qu'elle affirme plus qu'elle ne démontre – a pu impacter l'évolution commerciale du secteur ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE compte tenu des éléments du dossier tels qu'ils résultent de l'expertise et des explications et justifications données par les parties, il peut être retenu que : - la surface des locaux loués s'établit à 173,47 m² et non à 215,14 m² telle qu'indiquée au bail ; qu'il en résulte : - que le prix initialement fixé pour un local de 215,14 m² ne correspond pas à sa valeur réelle ; - qu'un parking de 20 places environ non marquées existe devant l'établissement, mais il sert à l'ensemble des commerces du complexe où se trouvent les lieux loués ; - qu'en application des dispositions contractuelles qui prévoient une augmentation annuelle de 2 %, le loyer aurait dû être de 351.498 F au 1er août 2008, alors qu'en réalité il était à cette date de 398.890 F ; - que la création du complexe commercial La Promenade, composé de magasins et de restaurants, a nécessairement donné un attrait supplémentaire à ce quartier drainant ainsi une clientèle supplémentaire dont bénéficie la défenderesse, entraînant ainsi une augmentation des facteurs locaux de commercialité ;

ALORS QUE l'appréciation de l'évolution des facteurs locaux de commercialité et de leur importance doit se faire in concreto, en fonction de l'intérêt que présente cette évolution pour le commerce considéré ; qu'en l'espèce, la cour d'appel s'est bornée à retenir, par motifs adoptés, et de manière péremptoire, que « la création du complexe commercial La Promenade, composé de magasins et de restaurants, a nécessairement donné un attrait supplémentaire à ce quartier drainant ainsi une clientèle supplémentaire dont bénéficie la défenderesse » ; qu'en se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'intérêt que pouvait présenter la modification des facteurs locaux de commercialité sur l'activité bancaire exercée par BNP Paribas, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1er et 4 de la délibération n° 094 du 8 août 2000.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR retenu l'incompétence de la cour d'appel pour statuer sur les demandes de la banque au titre de la superficie réelle louée ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'aux termes de l'article 14 de la délibération n° 094 du 8 août 2000, le juge des loyers commerciaux n'est compétent que pour régler les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé et que les autres contestations sont portées devant le tribunal de première instance ; que le premier juge s'est donc, à bon droit, déclaré incompétent ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'en application des dispositions de l'article 14 de la délibération du 8 août 2000, le juge des loyers commerciaux tranche exclusivement les contestations relatives à la fixation du prix du bail renouvelé ; qu'il n'est pas compétent pour se prononcer sur une condamnation en paiement ;

ALORS 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 ; que les autres contestations sont portées devant le tribunal de première instance de Nouméa qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent ; que les « contestations relatives à la fixation du prix du bail » s'entendent de toute contestation impliquant une modification du prix du bail ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément retenu, par motifs adoptés, que la surface des locaux loués s'établissait à 173,47 m² et non à 215,14 m² telle qu'indiquée au bail, de sorte que le prix initialement fixé pour un local de 215,14 m² ne correspondait pas à sa valeur réelle ; que la cour d'appel a fixé à la somme de 693.880 francs CFP le montant du loyer renouvelé, pour des locaux d'une surface de 173,47 m² ; que dans ses conclusions d'appel, BNP Paribas sollicitait de voir la cour d'appel prendre acte de ce que la superficie réelle des locaux loués s'établissait à 173,47 m² au lieu de 215,14 m² et en conséquence, de voir fixer le quantum du montant du loyer mensuel dû par elle depuis 2006 aux sommes mensuelles de 275.899 francs CFP du 1er août 2006 au 31 juillet 2007, au lieu des 344.874 francs CFP réglés chaque mois, et de 286.465 francs CFP du 1er août 2007 au 31 juillet 2008, au lieu des 358.081 francs CFP réglés chaque mois ; qu'en se déclarant incompétente pour statuer sur cette demande qui constituait une contestation relative à la fixation du prix du bail, la cour d'appel a violé l'article 14 de la délibération 094 du 8 août 2000.