

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 14-14222

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Foussard et Froger, avocat(s)

Rejet

Audience publique du mardi 7 juillet 2015

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

Sur les premier et second moyens réunis, ci-après annexés :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 19 décembre 2013), que la Société immobilière de Nouvelle-Calédonie, propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail à la société Polyplex qui a demandé le renouvellement du bail à compter du 15 décembre 2008, a assigné sa locataire pour obtenir le déplafonnement du loyer ;

Attendu qu'ayant relevé que l'accroissement de la population et l'amélioration des accès routiers avaient nécessairement une portée positive sur la commercialisation par la société Polyplex de ses produits de construction, notamment les stratifiés qui intéressent les ménages, et que les modifications constatées étaient notables, la cour d'appel, devant laquelle il n'a pas été soutenu que ces modifications n'étaient pas intervenues au cours du bail expiré, a, par ces seuls motifs et sans inverser la charge de la preuve, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Polyplex aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Polyplex ;

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 quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société Polyplex

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a infirmé le jugement du 26 novembre 2012, a décidé que le loyer ne pouvait être plafonné, et a fixé le loyer mensuel à 500 000 F CFP et ce à compter du 15 décembre 2008 ;

AUX MOTIFS QUE « la délibération n° 94 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, prévoit en ses articles 1 à 6, que : Art. 1er : "Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des caractéristiques du local considéré ; elles s'apprécient en considération de (...)", Art. 2 "Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, est tenu compte de la destination des lieux", Art. 3 "Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des obligations respectives des parties (...) ; Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge ; (¿), Art. 4 "Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des facteurs locaux de commercialité. Ils dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue ou 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", Art. 5 : "Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surface. Ces prix doivent concerner des locaux équivalents, eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles 1 à 4 ci-dessus. (¿) Art. 6 : "A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux articles 1 à 4, 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 de l'indice du bâtiment de Nouvelle-Calédonie BT 21" ; que la SIC soutient, pour échapper à la règle du plafonnement, que, conformément aux dispositions de l'article 4, il convient notamment de prendre en compte l'amélioration notable des facteurs de commercialité ; qu'il est effectivement manifeste que les facteurs de commercialité ont été notablement modifiés au regard notamment de : * l'amélioration des accès à la route de la Baie des Dames tant du côté de l'échangeur que de la rue de Papeete, autre voie très fréquentée, * l'augmentation du nombre d'enseignes commerciales dont l'activité est en relation directe avec celle de la société Polyplex, autrement dit le secteur de la construction, plusieurs promoteurs ayant depuis le début du bail à renouveler, installé leurs locaux à quelques mètres de ceux de la société Polyplex, * du développement considérable de la population, clientèle potentielle, traversant la route de la Baie des Dames et longeant les 37 mètres de vitrine de la SARL Polyplex, pour rejoindre les lotissements nouvellement construits (Kaméré), ou des lotissements dont la population n'a cessé d'augmenter (Tindu, Logicop) postérieurement au bail signé le 27 décembre 1999 ; que ces facteurs de commercialité, qui ne sont pas réellement contestés par la société Polyplex qui se limite à reprocher à l'expert d'avoir centré ses travaux sur les prix pratiqués dans le voisinage, doivent être retenus en ce que l'accroissement de la population qui s'est accompagné d'une amélioration des accès routiers, a nécessairement eu une portée positive quant à la commercialisation par la SARL Polyplex de ses produits de construction (notamment des stratifiés) lesquels intéressent les ménages ; qu'il s'agit

bien d'une modification notable des éléments mentionnés à l'article 4, ainsi que l'article 6 le prévoit ; que la modification des facteurs de commercialité doit être prise en compte, quand bien même l'expert judiciaire n'aurait pas détaillé l'évolution du chiffre d'affaires du locataire et que ce dernier soutiendrait qu'il n'a pas eu d'incidences sur son activité (Cass, 3ème Civ., 11 déc., 1996), les juges n'ayant pas à tenir compte de la situation économique du moment (Cass, 3ème Civ., 31 mars 1994) ; qu'en tout état de cause, et de manière surabondante, la cour est conduite à relever que la société Polyplex ne démontre aucunement que son chiffre d'affaires n'aurait pas évolué favorablement, en dépit de l'amélioration notable des facteurs de commercialité avancés par la partie adverse ; que pour la fixation du loyer, il convient en conséquence de rappeler les conclusions de l'expert non contestées par les parties, décrivant que les lieux loués était l'origine d'une surface de 508 m², dock auquel a été rajoutée une extension de 174 m² réalisée par les preneurs pour y installer un magasin avec son comptoir de vente (160 m²) et des bureaux et des vestiaires (34 m²) ; que, conformément aux dispositions de l'article 3 de la délibération du 8 août 2000, cette amélioration n'a pas à être prise en compte, le bailleur ne soutenant pas en avoir directement ou indirectement assumé la charge, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit ; qu'en conséquence, il y a lieu de fixer le loyer du local, qui présente un intérêt certain au vu de sa situation ainsi que le releva l'expert qui retient un prix au mètre carré se situant entre 900 F CFP et 1200 F CFP, à la somme de 500 000 F CFP » ;

ALORS QUE, premièrement, l'évolution notable des facteurs locaux de commercialité doit être constatée au cours du bail qui est arrivé à expiration et qui a donné lieu à renouvellement ; qu'en l'espèce, si les juges du second degré ont fait état, s'agissant d'une certaine catégorie de lotissements, d'une population qui n'a cessé d'augmenter postérieurement au bail signé le 27 décembre 1999 (p. 7 alinéa 7 in fine), l'arrêt est totalement muet quant au point de savoir quelle a été la période de référence s'agissant des autres éléments retenus (amélioration des accès, augmentation du nombre des enseignes, développement de la population à raison des lotissements nouvellement construits) ; que l'arrêt attaqué souffre d'un défaut de base légale, faute de motivation en mesure de permettre à la Cour de cassation d'exercer son contrôle au regard des articles 1 à 6 de la délibération n° 94 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles et des locaux à usage commercial, industriel et artisanal ;

ALORS QUE, deuxièmement, et en toute hypothèse, le bail renouvelé ayant eu cours entre le 15 décembre 1999 et le 15 décembre 2008, les juges du fond n'ont à aucun moment constaté que les éléments qu'ils renaient se situaient dans cet intervalle de temps, sans être postérieurs au 15 décembre 2008, sachant qu'ils statuaient le 19 décembre 2013 ; que de ce point de vue également, l'arrêt souffre d'un défaut de base légale au regard des articles 1 à 6 de la délibération n° 94 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles et des locaux à usage commercial, industriel et artisanal ;

ET ALORS QUE, troisièmement, les juges du fond ne pouvaient exiger de la société Polyplex qu'elle rapporte la preuve d'une absence de modification notable d'un des éléments des facteurs locaux de commercialité ou d'une absence d'incidence sur son commerce ; qu'en décidant le contraire (p. 7 alinéa 8 in fine), les juges du second degré ont violé les règles de la charge de la preuve et l'article 1315 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a infirmé le jugement du 26 novembre 2012, a décidé que le loyer ne pouvait être plafonné, et a fixé le loyer mensuel à 500 000 F CFP et ce à compter du 15 décembre 2008 ;

AUX MOTIFS QUE « la délibération n° 94 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, prévoit en ses articles 1 à 6, que : Art. 1er : "Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des caractéristiques du local considéré ; elles s'apprécient en considération de (...)", Art. 2 "Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, est tenu compte de la destination des lieux", Art. 3 "Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des obligations respectives des parties (...) ; Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge ; (¿), Art. 4 "Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des facteurs locaux de commercialité. Ils dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue ou 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", Art. 5 : "Pour la détermination du montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, et à défaut d'accord entre les parties, il est tenu compte des prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surface. Ces prix doivent concerner des locaux équivalents, eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles 1 à 4 ci-dessus. (¿) Art. 6 : "A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux articles 1 à 4, 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 de l'indice du bâtiment de Nouvelle-Calédonie BT 21" ; que la SIC soutient, pour échapper à la règle du plafonnement, que, conformément aux dispositions de l'article 4, il convient notamment de prendre en compte l'amélioration notable des facteurs de commercialité; qu'il est effectivement manifeste que les facteurs de commercialité ont été notablement modifiés au regard notamment de : * l'amélioration des accès à la route de la Baie des Dames tant du côté de l'échangeur que de la rue de Papeete, autre voie très fréquentée, * l'augmentation du nombre d'enseignes commerciales dont l'activité est en relation directe avec celle de la société Polyplex, autrement dit le secteur de la construction, plusieurs promoteurs ayant depuis le début du bail à renouveler, installé leurs locaux à quelques mètres de ceux de la société Polyplex, * du développement considérable de la population, clientèle potentielle, traversant la route de la Baie des Dames et longeant les 37 mètres de vitrine de la SARL Polyplex, pour rejoindre les lotissements nouvellement construits (Kaméré), ou des lotissements dont la population n'a cessé d'augmenter (Tindu, Logicop) postérieurement au bail signé le 27 décembre 1999; que ces facteurs de commercialité, qui ne sont pas réellement contestés par la société Polyplex qui se limite à reprocher à l'expert d'avoir centré ses travaux sur les prix pratiqués dans le voisinage, doivent être retenus en ce que l'accroissement de la population qui s'est accompagné d'une amélioration des accès routiers, a nécessairement eu une portée positive quant à la commercialisation par la SARL Polyplex de ses produits de construction (notamment des stratifiés) lesquels intéressent les ménages ; qu'il s'agit bien d'une modification notable des éléments mentionnés à l'article 4, ainsi que l'article 6 le prévoit ; que la modification des facteurs de commercialité doit être prise en compte, quand bien même l'expert judiciaire n'aurait pas détaillé l'évolution du chiffre d'affaires du locataire et que ce dernier soutiendrait qu'il n'a pas eu d'incidences sur son activité (Cass, 3ème Civ., 11 déc., 1996), les juges n'ayant pas à tenir compte de la situation économique du moment (Cass, 3ème Civ., 31 mars 1994) ; qu'en tout état de cause, et de manière surabondante, la cour est conduite à relever que la société Polyplex ne démontre aucunement que son chiffre d'affaires n'aurait pas évolué favorablement, en dépit de l'amélioration notable des facteurs de commercialité avancés

par la partie adverse ; que pour la fixation du loyer, il convient en conséquence de rappeler les conclusions de l'expert non contestées par les parties, décrivant que les lieux loués était l'origine d'une surface de 508 m², dock auquel a été rajoutée une extension de 174 m² réalisée par les preneurs pour y installer un magasin avec son comptoir de vente (160 m²) et des bureaux et des vestiaires (34 m²) ; que, conformément aux dispositions de l'article 3 de la délibération du 8 août 2000, cette amélioration n'a pas à être prise en compte, le bailleur ne soutenant pas en avoir directement ou indirectement assumé la charge, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit; qu'en conséquence, il y a lieu de fixer le loyer du local, qui présente un intérêt certain au vu de sa situation ainsi que le releva l'expert qui retient un prix au mètre carré se situant entre 900 F CFP et 1200 F CFP, à la somme de 500 000 F CFP » ;

ALORS QUE, premièrement, après avoir évoqué quelques données relatives à la consistance des locaux, les juges du second degré se sont bornés à dire que la valeur locative devait être arrêtée à 500 000 F CFP ; qu'en s'abstenant d'énoncer les éléments sur lesquels ils se sont fondés par référence aux textes applicables, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 5 de la délibération n° 94 du 8 août 2000 ;

ALORS QUE, deuxièmement, et en toute hypothèse, faute d'avoir constaté, ou à tout le moins fait apparaître, qu'ils prenaient en compte des éléments existants à la date à laquelle le bail s'est renouvelé, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard de l'article 5 de la délibération n° 94 du 8 août 2000.