Le : 04/05/2012

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 3 avril 2012

N° de pourvoi: 10-21008

Non publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Delaporte, Briard et Trichet, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 20 mai 2010), que la société Fideta, propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail à la société Camaïeu, a notifié à cette dernière un congé avec offre de renouvellement pour un nouveau loyer ;

Attendu que pour dire que les surfaces des deuxième et troisième étages et des combles devaient être exclues du calcul de la surface pondérée, l'arrêt retient qu'il n'est pas contesté que ces étages sont inexploitables tant pour une activité commerciale que pour une habitation, faute d'accès distinct du magasin ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la société Fideta faisait expressément valoir dans ses conclusions d'appel que la société Camaïeu avait la possibilité d'exercer son activité commerciale sur la totalité des surfaces données à bail et que la décision de la locataire de ne pas exploiter les surfaces litigieuses ne lui était pas opposable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 mai 2010, entre les parties, par la cour de Douai ; remet en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit les renvoie devant la cour d'appel de Douai autrement composée ;

Condamne la société Camaïeu international aux dépens ;

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

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois avril deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils pour la société Fideta

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRÊT ATTAQUE d'avoir fixé, à compter du 30 octobre 2004, le loyer annuel hors taxes et hors charges du bail renouvelé consenti par la société Fidéta à la société Camaïeu International à la somme de 206.924,85 €, après avoir exclu la totalité des deuxième, troisième étages et des combles et abouti en conséquence à une surface utile pondérée de 221 m² ;

AUX MOTIFS QUE, sur les caractéristiques du local considéré, dans son rapport, l'expert décrit l'immeuble ainsi : « construction de la fin du XIXème siècle, élévations en briques avec encadrement des fenêtres en pierre de taille, en un rez-de-chaussée, deux étages droits, troisième étage mansardé et combles non aménagés : façade inscrite à l'inventaire des monuments historiques ; façade sur rue de Béthune de 10,50 mètres, avec vitrine et accès clientèle en continuité de l'immeuble du 12 rue de Béthune (locaux commerciaux réunis et exploités conjointement par CAMAIEU) ; façade sur rue des Fossés de 1,50m (simple issue de secours) » ; Qu' il détaille les différents niveaux comme suit :

« - caves (80,40m²) : sous partie surélevée du rez-de-chaussée ;

- rez-de-chaussée se composant d'un magasin de vente (241,50m²) et d'un couloir (3,50m²) menant à une issue de secours donnant sur la rue des Fossés ;

- premier étage se composant d'un magasin de vente (41,90m²), partie de mezzanine, d'une coursive (7,10m²), d'un dégagement (3,20m²), cuisine réfectoire (5,30m²), salle de réunion 1 (27,70m²), dégagement (3,10m²), salle de réunion 2 (33,90m²) ;

- deuxième étage se composant d'un appartement T2 (70,90m²) donnant sur la rue de Béthune et de 3 pièces accessibles par trappe et échelle mobile donnant sur la rue des Fossés (69,60m²) ;

- troisième étage mansardé se composant de greniers distribués en 2 grandes pièces donnant sur la rue de Béthune (67,80m²), et de 4 pièces accessibles par trappe et échelle mobile donnant sur la rue des Fossés (69,60m²) ;

- combles non aménagés accessibles par trappe donnant sur la rue de Béthune (29,10m²) » ; Que l'expert qualifie les aménagements intérieurs de bonne qualité et fonctionnels pour les surfaces de vente, de qualité et de fonctionnalité courantes pour les surfaces annexes du 1er étage, de vétustes et obsolètes pour les étages supérieurs ; Que la surface utile des locaux a été chiffrée par l'expert à 223,55m², ce qui est contesté par les deux parties, le bailleur la chiffrant à 344,99m², la locataire à 212,91m² ; Que, SUR LES ZONES 1 ET 2 DE L'ESPACE DE VENTE du rez-de-chaussée, c 'est à juste titre que le premier juge a retenu les coefficients de pondération proposés par l'expert pour ces deux zones, le coefficient de 1,1 revendiqué par la SA FIDETA étant réservé aux zones d'angle afin de compenser une prétendu diminution de la surface commerciale, ce qui ne correspond nullement à la configuration des locaux ; Que, SUR L'ISSUE DE SECOURS, il s'agit à l'évidence d'une annexe qui ne saurait être retenue au coefficient de 1 comme le prétend le SA FIDETA ;

Que, SUR L'ESPACE DE VENTE DU PREMIER ETAGE, l'expert a retenu, conformément au barème établi par la profession, un coefficient de 0,40 ; Que la circonstance qu'il s'agisse d'un espace qualifié de mezzanine «facilement accessible » ne saurait occulter la nécessité pour la clientèle d'emprunter un escalier ; Qu' il convient dès lors d'entériner le coefficient proposé, le jugement étant réformé sur ce point ; Que, SUR LES CAVES, l'expert a proposé de retenir un coefficient de 0,05 après avoir précisé la faible hauteur sous plafond ; Que CAMAIEU fait valoir également qu'elle ne peut utiliser qu'un tiers des surfaces, les autres parties étant quasiment inaccessibles ; Qu'il demeure que ne sont pas contestés le caractère indépendant et la bonne accessibilité des surfaces utilisées justifiant de porter la pondération des caves à 0,15, le jugement étant confirmé sur ce point ; Que SUR LES DEUXIEME, TROISIEME ETAGES ET LES COMBLES, l'expert a proposé de retenir le coefficient de 0,15 pour l'appartement T2 du deuxième étage et a exclu le reste de la surface ; Que, contrairement à ce que soutient la SA FIDETA, aucun élément ne vient corroborer un quelconque engagement de la société CAMAIEU INTERNATIONAL à aménager les lieux en centre de formation ou en bureaux, le bail ne contenant aucune obligation à cet égard ; Qu' il n'est par ailleurs pas contesté que ces étages sont inexploitables, tant pour une activité commerciale que pour une habitation, faute d'accès distinct du magasin ; Qu' il convient dès lors d'exclure la totalité de ces surfaces du calcul de la surface pondérée, par réformation du jugement sur ce point ; Qu'au vu de ce qui précède, la surface utile pondérée s'élève à 220,93 m² arrondis à 221

m² ;

ALORS d'une part QUE la société bailleresse, intimée, avait clairement soutenu que la surface des étages supérieurs (deuxième et troisième étages, combles) était exploitable ; Qu'elle faisait notamment valoir que « la société CAMAÏEU INTERNATIONAL jouissait de la surface des étages supérieurs, qui devaient servir de salles de réunion et de formation à ses franchisés » (conclusions, p. 7, §. 5) et que cette inoccupation des locaux relevait de la seule volonté de Camaïeu International qui « laiss(ait) à l'abandon les pièces des deuxième et troisième étages... » (p. 8 §. 3) pour en conclure que « le locataire a donc la faculté d'exercer son activité commerciale sur la totalité des surfaces données à bail et il a en plus pour l'immeuble du 5 rue des Fossés l'autorisation de les utiliser si bon lui semble à usage d'habitation » (p. 9, §. 3-) ; Qu' en affirmant cependant qu'« il n'est d'ailleurs pas contesté que ces étages sont inexploitables, tant pour une activité commerciale que pour une habitation », nonobstant la clarté des écritures de l'intimée, la Cour d'appel a transgressé les termes du litige et violé ainsi les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

ALORS d'autre part QUE le montant des loyers des baux à renouveler où à réviser doit correspondre à la valeur locative ; Qu' à défaut d'accord entre les parties, cette valeur est déterminée d'après : 1) - les caractéristiques du local considéré, 2) - la destination des lieux, 3) - les obligations respectives des parties, 4) - les facteurs locaux de commercialité, 5) - les prix couramment pratiqués dans le voisinage ; Que les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, donnés en location par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux ; Que lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial ; Que, pour fixer, à la suite d'une demande de renouvellement du bail de locaux à usage commercial consenti par la société Fidéta à la société Camaïeu International, le prix du nouveau loyer à compter du 30 octobre 2004, l'arrêt attaqué croit pouvoir exclure de la superficie utile pondérée des lieux les deuxième, troisième étages et des combles, avec l'intégralité des locaux d'habitation, considération prise que ces locaux ne possédant pas d'accès propre distinct du magasin, ils seraient inexploitables par le locataire qui n'aurait pas pris l'engagement de les emménager ; Qu' en écartant ainsi des surfaces utiles des locaux au motif qu'ils seraient intégrés au magasin et ne seraient pas utilisés par le locataire, la cour a ajouté à la loi une condition qu'elle ne contient pas, en violation des articles L. 145-33, R. 145-3 et R. 145-4 du Code de commerce ;

ALORS enfin QU' en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la société FIDETA faisant valoir que l'escalier desservant depuis le magasin les étages supérieurs avait été supprimé aux termes de travaux entrepris par le preneur et non autorisés (conclusions de la SA FIDETA signifiées le 09 septembre 2009, p. 9, 2° in fine), la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai du 20 mai 2010