

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 7 janvier 2009

N° de pourvoi: 07-19464

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Weber (président), président

Me Le Prado, SCP Vuitton et Ortscheidt, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 2 juillet 2007), que, par acte du 24 décembre 1985, les consorts X... ont donné à bail aux époux Y... des locaux à usage commercial pour une durée de neuf années qui a commencé à courir le 1er juillet 1985 pour se terminer le 30 juin 1994 ; que, par acte du 30 mai 2000, les époux Y... ont sollicité le renouvellement du bail, puis, par acte du 16 avril 2002, ont saisi le juge des loyers commerciaux pour obtenir la fixation du prix du bail renouvelé à un montant inférieur au loyer du bail expiré ;

Sur le moyen unique, pris en ses deux premières branches, ci-après annexé :

Attendu que les consorts X... ayant fait valoir dans leurs conclusions qu'il résultait de l'article L. 145-11 du code de commerce qu'à défaut de mention dans le congé ou dans la réponse à la demande de renouvellement, le nouveau prix n'était dû qu'à compter de la demande qui en a été faite, la cour d'appel n'a pas violé le principe de la contradiction, ni modifié l'objet du litige ;

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

Mais sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu l'article L. 145-11 du code de commerce ;

Attendu que le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la

réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat ;

Attendu que, pour fixer la date de prise d'effet du nouveau loyer au 24 octobre 2005, l'arrêt retient que la demande de renouvellement du bail fait courir le délai de trois mois prévu à l'article L. 145-10 du code de commerce, qu'en cas d'absence de refus dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté la demande de renouvellement, que, dans ce cas, il lui incombe de chiffrer le nouveau loyer qu'il demande, lequel prendra effet à cette date en application de l'article R. 145-21 du code de commerce et qu'en conséquence le nouveau loyer est dû à compter du 24 octobre 2005, date du mémoire chiffrant pour la première fois la demande des bailleurs en première instance ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les dispositions de l'article L. 145-11 du code de commerce ne visant que la modification du prix du bail sollicitée par le bailleur, la cour d'appel, qui a constaté que l'action en fixation du prix du bail renouvelé avait été engagée par les preneurs et n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que le nouveau loyer prendrait effet à compter du 24 octobre 2005, l'arrêt rendu le 2 juillet 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Reims, autrement composée ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts X... ; les condamne à payer aux époux Y... la somme de 2 500 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 par le président en son audience publique du sept janvier deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Vuitton et Ortscheidt, avocat aux Conseils pour les époux Y....

D'AVOIR infirmé le jugement en ce qu'il a dit que le nouveau loyer serait dû à compter du 30 novembre 2000, et dit que le bail renouvelé avait pris effet le 30 août 2000 et que le nouveau

loyer prendrait effet à compter du 24 octobre 2005,

AUX MOTIFS QUE la demande de renouvellement du bail commercial formée par le preneur met nécessairement fin au bail en cours ; que cette demande fait courir le délai de trois mois prévu à l'article L. 145-10 du Code de commerce au profit du bailleur ; qu'en cas d'absence de refus dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté la demande en renouvellement que dans ce cas, il lui incombe de chiffrer le nouveau loyer qu'il demande, lequel prendra effet à cette date en application de l'article R 145-21, le nouveau contrat de bail étant, lui, valablement formé à l'expiration des trois mois suivant la demande ; que le délai de six mois prévu à l'article L. 145-9 du même code ne visant que les congés et non la demande en renouvellement telle que détaillée aux articles L. 145-10 et L. 145-11, le premier juge ne pouvait fixer la date du nouveau bail six mois après la demande en renouvellement du 30 mai 2000, mais trois mois après cette date soit le 30 août 2000, le nouveau loyer étant dû à compter du 24 octobre 2005 date du mémoire chiffrant pour la première fois la demande des bailleurs en première instance ; qu'en conséquence, le jugement dont appel sera infirmé sur ce point,

1°) ALORS QUE la cour d'appel, qui fixe la date de paiement du nouveau loyer au 24 octobre 2005, en relevant d'office cette date et le moyen qui y conduit sans susciter les observations préalables des parties, a violé l'article 16 du nouveau Code de procédure civile,

2°) ALORS QUE tandis que les exposants demandaient la confirmation du jugement qui avait fixé au 30 novembre 2000 l'application du nouveau loyer, les consorts X... demandait qu'elle soit fixée au 1er juillet 2002 ; qu'en décidant qu'il s'appliquerait à compter du 24 octobre 2005, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé les articles 4 et 5 du nouveau Code de procédure civile,

3°) ALORS QUE l'article L. 145-11 s'applique exclusivement au bailleur ; que lorsque le preneur a formulé la demande de fixation de loyer, le nouveau prix est dû à compter du point de la prise d'effet du bail renouvelé ; qu'en l'espèce, en considérant néanmoins, dans le cadre de l'action en fixation de loyer engagée à l'initiative des preneurs, que le prix demandé par les preneurs prenait effet à la date de la demande des bailleurs, la Cour d'appel a violé l'article L. 145-11 du Code de commerce, ensemble l'article 1134 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Reims du 2 juillet 2007