

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 1 avril 2009

N° de pourvoi: 08-13130

Publié au bulletin

Rejet

M. Lacabarats (président), président

Me Hémerly, SCP Bachellier et Potier de La Varde, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 22 novembre 2007), que la société Le Campanile a donné à bail commercial des locaux à la société l'Institut français Riera le 17 décembre 1993 ; que le bail précisait que les locaux étaient à usage exclusif de bureaux pour l'activité de formation, production et diffusion de matériel pédagogique de la société ; que le 29 juillet 2002, la société Le Campanile a délivré un congé avec offre de renouvellement et fixation d'un nouveau loyer, puis a assigné en fixation du prix du loyer ;

Attendu que la société l'Institut français Riera fait grief à l'arrêt de dire que les locaux sont à usage exclusif de bureaux, que le loyer est déplaçonné et de fixer celui-ci à compter du 1er février 2003 à une certaine somme, alors, selon le moyen, que si l'usage effectif des locaux doit être apprécié à la date de renouvellement pour la fixation du loyer du bail renouvelé, il n'est pas interdit au juge de prendre en considération une activité exercée quelques mois après cette date conforme à la destination contractuelle ; qu'ainsi, en l'espèce où le bail permettait l'exercice d'une activité de formation pour laquelle la société IFR était régulièrement déclarée auprès de l'administration et qu'elle avait exercé dans les locaux en 1994, la cour d'appel, en refusant de prendre en considération l'exercice de cette activité dans lesdits locaux à partir de juin 2003 aux motifs qu'il fallait se placer au 31 janvier 2003, date du renouvellement, a violé l'article L. 145-34 du code de commerce et l'article 23-9 du décret du 30 septembre 1953 ;

Mais attendu que le caractère à usage exclusif de bureaux des lieux loués doit s'apprécier à

la date de renouvellement du bail; qu'ayant constaté que la clause sur la destination des lieux loués n'était pas ambiguë puisqu'elle visait expressément la nature des locaux, soit des bureaux et les activités de la locataire qui étaient de nature intellectuelle et administrative, que la société l'Institut français Riera n'établissait pas que la commune intention des parties était d'utiliser les lieux loués à usage d'un établissement d'enseignement, la cour d'appel en a exactement déduit que le loyer du bail renouvelé devait être dé plafonné ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société l'Institut français Riera aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société l'Institut français Riera à payer la société Le Campanile la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société l'Institut français Riera ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Bachellier et Potier de La Varde, avocat aux Conseils pour la société l'Institut français Riera.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les locaux loués sont à usage exclusif de bureaux, et qu'en conséquence, le loyer du bail renouvelé est dé plafonné, fixé le loyer du bail renouvelé le 1er février 2003 au montant annuel de 32 760 euros, hors taxes, les intérêts au taux légal majorant les arriérés de loyers depuis cette date au fur et à mesure des échéances ;

AUX MOTIFS QUE le caractère à usage exclusif ou non de bureaux des lieux loués doit s'apprécier à la date du renouvellement, soit au 31 janvier 2003 ; que la SAS INSTITUT FRANÇAISE RIERA allègue qu'elle est un établissement d'enseignement ; que force est de constater d'abord que l'expert amiable, Jean-Pierre X..., qu'elle a mandaté, ne fait dans son rapport du 5 août 2004, que l'affirmer ; sans justification aucune ; qu'il résulte des extraits K bis de la SAS INSTITUT FRANÇAIS RIERA qu'elle a créé un fonds de commerce en juillet 1990, ayant pour activité la formation, la production et la diffusion de matériel pédagogique ; que cette mention ne correspond pas à la création d'une école privée d'enseignement ; que ce n'est que dans l'extrait K bis de la SAS INSTITUT qu'elle a créé un fonds de commerce en juillet 1990, ayant pour activité la formation, la production et la diffusion de matériel pédagogique ; que cette mention ne correspond pas à la création d'une école privée d'enseignement ; que ce n'est que dans l'extrait K bis, en date du 16 juin 2005, qu'il est

indiqué que la SAS INSTITUT FRANÇAIS RIERA est un établissement d'enseignement, mais avec un début d'exploitation fixé au 1er juillet 2003, soit postérieurement à la date de renouvellement du bail ; que de même, les statuts de la S.A.S. INSTITUT FRANÇAIS RIERA, versés aux débats, qui donnent comme objet social à la société une organisation de formation juridique sont en date du 30 juin 2003 et ne sont pas probants ; que la SAS INSTITUT FRANÇAIS RIERA démontre effectivement avoir un numéro CERFA et être déclarée à la Direction Régionale du Travail des Alpes Maritimes comme organisme de formation professionnelle ; que cependant, il est établi qu'au moins jusqu'en 1994, elle n'assurait qu'une formation continue aux adultes en linguistique ; qu'elle produit trois bilans pédagogiques et financiers, un pour l'année 1994 et les deux autres pour les années 2003 et 2004 ; que l'année 2003 recouvre l'exercice 2003, mais qu'il est amplement prouvé que l'extrait K bis au 16 juin 2005 et par le constat d'huissier du 3 décembre 2004, que la SAS INSTITUT FRANÇAIS RIERA n'a utilisé les locaux loués à la SCI LE CAMPANILE à usage d'établissement d'enseignement que postérieurement au transfert de son siège social au 15 boulevard d'Alsace à Cannes, soit au 30 juin 2003 ; en conséquence, qu'au seul vu du document CERFA de 1994, la SAS INSTITUT FRANÇAIS RIERA n'établit pas que la commune intention des parties était d'utiliser les bureaux loués à usage d'un établissement d'enseignement ; que les locaux loués étaient affectés à la date de renouvellement du bail, au travail administratif de l'appelante, qui y avait son siège social, à des activités de production et de diffusion de matériel pédagogique, ne nécessitant pas la réception de clients ou d'usagers, laquelle n'est, en tout cas, pas démontrée et accessoirement pendant la première année du bail, à une formation pour adultes limitée aux langues qu'ainsi le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a dit que les locaux loués à la SAS INSTITUT FRANÇAIS RIERA par la SCI LE CAMPANILE 8, rue Jean de Riouffe à CANNES, étaient à usage exclusif de bureaux au 31 janvier 2003 et que le prix du bail du loyer renouvelé ne pouvait être plafonné mais devait être fixé en application de l'article 23.09 du décret du 30 septembre 1953, c'est-à-dire sans qu'il y a lieu de démontrer une évolution notable des facteurs locaux de commercialité pendant le bail écoulé ;

ALORS QUE si l'usage effectif de locaux doit être apprécié à la date du renouvellement pour la fixation du loyer du bail renouvelé, il n'est pas interdit au juge de prendre en considération une activité exercée quelques mois après cette date conforme à la destination contractuelle ; qu'ainsi, en l'espèce où le bail permettait l'exercice d'une activité de formation pour laquelle la société I.F.R. était régulièrement déclarée auprès de l'administration et qu'elle avait exercée dans les locaux en 1994, la Cour d'appel, en refusant de prendre en considération l'exercice effectif de cette activité dans lesdits locaux à partir de juin 2003 aux motifs qu'il fallait se placer au 31 janvier 2003, date du renouvellement, a violé les articles L. 145-34 du Code de commerce et 23-9 du décret du 30 septembre 1953.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 22 novembre 2007