



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 22 juin 2022, 21-10.520, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 21-10.520
ECLI:FR:CCASS:2022:C300521
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 22 juin 2022

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 26 novembre 2020

Président
Mme Teiller (président)

Avocat(s)
SARL Cabinet Munier-Apaire, SCP Jean-Philippe Caston

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 22 juin 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 521 F-D

Pourvoi n° U 21-10.520

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 22 JUIN 2022

Mme [I] [P], épouse [C], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° U 21-10.520 contre l'arrêt rendu le 26 novembre 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-7), dans le litige l'opposant à la société Hôtelière de Saint-Jean, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat de Mme [P], de la SARL Cabinet Munier-Apaire, avocat de la société Hôtelière de Saint-Jean, après débats en l'audience publique du 17 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 26 novembre 2020), Mme [K], aux droits de laquelle vient Mme [P], propriétaire de locaux commerciaux loués à la société Hôtelière de Saint-Jean à usage exclusif « d'hôtel-bar-restaurant », a saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

2. La bailleresse fait grief à l'arrêt de fixer le montant du loyer renouvelé à une certaine somme, alors :

« 1° / que les juges ne peuvent méconnaître la loi du contrat, loi des parties ; qu'en retenant, pour fixer le montant du loyer sur renouvellement au 1er juillet 2013 à la somme annuelle de 28 551 euros, hors taxes et hors charges, que, quand bien même le bail avait été conclu pour un usage exclusif d'« hôtel-bar-restaurant » et qu'il ne prévoyait pas qu'une partie puisse être affectée à l'habitation, il résultait de la configuration des lieux que l'activité de bar-restaurant, qui n'était pas exercée, ne pouvait être qu'accessoire à celle de l'hôtel, de sorte qu'il n'y avait pas à prendre en compte la partie « bar-restaurant », utilisée à titre de logement par la société Hôtelière de Saint Jean, et que la méthode hôtelière devait être appliquée sur l'ensemble des lieux loués au regard donc de la seule partie exploitée en hôtel, quand le bail, loi du contrat, loi des parties, avait été conclu pour un usage exclusif d'« hôtel-bar-restaurant », sans prévoir qu'une partie puisse être affectée à l'habitation et sans distinguer entre l'activité d'hôtel et celle de bar-restaurant, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ que les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que, dans ses écritures d'appel, Mme [C] faisait notamment valoir que les lieux avaient été loués pour un usage exclusif d'« hôtel-bar-restaurant » et que la société Hôtelière de Saint Jean avait changé l'affectation des locaux pour remplacer la partie bar-restaurant en habitation, sans la prévenir et sans son accord, de sorte que la société preneuse ne pouvait, par sa seule volonté, en n'exerçant qu'une activité hôtelière, exclure de l'assiette du loyer la partie habitation ; qu'en ne répondant par aucun motif à ce moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que, subsidiairement, 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 les 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 ; qu'en toute hypothèse, qu'en retenant ainsi, pour fixer le montant du loyer sur renouvellement au 1er juillet 2013 à la somme annuelle de 28 551 euros, hors taxes et hors charges, que, quand bien même le bail avait été conclu pour un usage exclusif d'« hôtel-bar-restaurant » et qu'il ne prévoyait pas qu'une partie puisse être affectée à l'habitation, il résultait de la configuration des lieux que l'activité de bar-restaurant, qui n'était pas exercée, ne pouvait être qu'accessoire à celle de l'hôtel, de sorte qu'il n'y avait pas à prendre en compte la partie « bar-restaurant », utilisée à titre de logement par la société Hôtelière de Saint Jean, et que la méthode hôtelière devait être appliquée sur l'ensemble des lieux loués au regard donc de la seule partie exploitée en hôtel, quand, ayant constaté que les lieux loués comportaient une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci devait être fixée, non par application de la méthode hôtelière, mais par comparaison avec les prix pratiqués pour les locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, la cour d'appel a violé l'article R. 145-4, alinéa 2, du code de commerce, ensemble les articles L. 145-33 et L. 145-34 du même code. »

Réponse de la Cour

3. D'une part, ayant retenu que les locaux loués à usage exclusif « d'hôtel-bar-restaurant » étaient monovalents et que cela n'était pas contesté par les parties, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a, en appliquant la méthode hôtelière sur l'ensemble des lieux loués, souverainement adopté le mode de calcul qui lui est apparu le meilleur.

4. D'autre part, l'article R. 145-4, alinéa 2, du code de commerce n'est pas applicable à la détermination du prix du loyer renouvelé des locaux monovalents.

5. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [P] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [P] et la condamne à payer à la société Hôtelière de Saint-Jean 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 vingt-deux juin deux mille vingt-deux. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Jean-Philippe Caston, avocat aux Conseils, pour Mme [P]

Mme [C] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR fixé le montant du loyer sur renouvellement au 1er juillet 2013 à la somme annuelle de 28.551 €, hors taxes et hors charges, et de l'AVOIR condamnée à verser à la société Hôtelière de Saint Jean le surplus des loyers acquittés par cette dernière ;

1°) ALORS QUE les juges ne peuvent méconnaître la loi du contrat, loi des parties ; qu'en retenant, pour fixer le montant du loyer sur renouvellement au 1er

juillet 2013 à la somme annuelle de 28.551 €, hors taxes et hors charges, que, quand bien même le bail avait été conclu pour un usage exclusif d'« hôtel-bar-restaurant » et qu'il ne prévoyait pas qu'une partie puisse être affectée à l'habitation, il résultait de la configuration des lieux que l'activité de bar-restaurant, qui n'était pas exercée, ne pouvait être qu'accessoire à celle de l'hôtel, de sorte qu'il n'y avait pas à prendre en compte la partie « bar-restaurant », utilisée à titre de logement par la société Hôtelière de Saint Jean, et que la méthode hôtelière devait être appliquée sur l'ensemble des lieux loués au regard donc de la seule partie exploitée en hôtel, quand le bail, loi du contrat, loi des parties, avait été conclu pour un usage exclusif d'« hôtel-bar-restaurant », sans prévoir qu'une partie puisse être affectée à l'habitation et sans distinguer entre l'activité d'hôtel et celle de bar-restaurant, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que, dans ses écritures d'appel, Mme [C] faisait notamment valoir que les lieux avaient été loués pour un usage exclusif d'« hôtel-bar-restaurant » et que la société Hôtelière de Saint Jean avait changé l'affectation des locaux pour remplacer la partie bar-restaurant en habitation, sans la prévenir et sans son accord, de sorte que la société preneuse ne pouvait, par sa seule volonté, en n'exerçant qu'une activité hôtelière, exclure de l'assiette du loyer la partie habitation ; qu'en ne répondant par aucun motif à ce moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE (subsidièrement) 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 les 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 ; qu'en toute hypothèse, qu'en retenant ainsi, pour fixer le montant du loyer sur renouvellement au 1er juillet 2013 à la somme annuelle de 28.551 €, hors taxes et hors charges, que, quand bien même le bail avait été conclu pour un usage exclusif d'« hôtel-bar-restaurant » et qu'il ne prévoyait pas qu'une partie puisse être affectée à l'habitation, il résultait de la configuration des lieux que l'activité de bar-restaurant, qui n'était pas exercée, ne pouvait être qu'accessoire à celle de l'hôtel, de sorte qu'il n'y avait pas à prendre en compte la partie « bar-restaurant », utilisée à titre de logement par la société Hôtelière de Saint Jean, et que la méthode hôtelière devait être appliquée sur l'ensemble des lieux loués au regard donc de la seule partie exploitée en hôtel, quand, ayant constaté que les lieux loués comportaient une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci devait être fixée, non par application de la méthode hôtelière, mais par comparaison avec les prix pratiqués pour les locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, la cour d'appel a violé l'article R. 145-4, alinéa 2, du code de commerce, ensemble les articles L. 145-33 et L. 145-34 du même code. ECLI:FR:CCASS:2022:C300521