

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 31 mai 1978

N° de pourvoi: 77-20007

Publié au bulletin

Cassation partielle REJET Cassation

PDT M. Costa, président

RPR M. Viatte, conseiller apporteur

AV.GEN. M. Tunc, avocat général

Demandeur AV. M. Henry, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE PREMIER MOYEN : ATTENDU QU'IL RESULTE DE L'ARRET ATTAQUE (PARIS, 8 JUILLET 1975) QUE LES DAMES DE X... ET COSTA DE BEAUREGARD ONT, SUIVANT ACTE SOUS SEING PRIVE DU 25 AVRIL 1958, DONNE A BAIL DES LOCAUX A LA FEDERATION DES CHAMBRES SYNDICALES DES INDUSTRIES TECHNIQUES DU CINEMA, MOYENNANT UN LOYER INDEXE DE 11 042, 40 FRANCS, PORTE A 23 980 FRANCS AU 1ER JANVIER 1968 ;

QUE, LE 16 JUILLET 1969, LES BAILLERESSES ONT DONNE CONGE A LEUR LOCATAIRE POUR LE 1ER JANVIER 1970, "AFIN DE FIXER SON LOYER EN APPLICATION DES ARTICLES 8 ET 37 DE LA LOI DU 1ER SEPTEMBRE 1948" ;

QUE, PAR ORDONNANCE DU 25 MAI 1971, LE PRESIDENT DU TRIBUNAL A FIXE LE LOYER A 66 400 FRANCS AU 1ER JANVIER 1970 ;

QU'AU COURS DE L'INSTANCE D'APPEL DE CETTE DECISION LES CONSORTS DE MAILLE-COSTA DE BEAUREGARD SONT CONVENUS AVEC LA SOCIETE BERRI - CHAMPS-ELYSEES, QU'EN CAS DE REALISATION DE LA VENTE PROMISE A CETTE SOCIETE, CELLE-CI VERSERAIT LA SOMME DE 300 000 FRANCS, A TITRE FORFAITAIRE, POUR PRIX DE CESSION DES SOMMES DUES AUX VENDEURS A TITRE DE LOYER ;

QUE LA VENTE FUT REALISEE PAR ACTE NOTARIE DU 10 DECEMBRE 1971 ;

QUE LA SOCIETE BERRI - CHAMPS-ELYSEES AYANT REPRIS L'INSTANCE, LA FEDERATION DES CHAMBRES SYNDICALES DES INDUSTRIES TECHNIQUES DU CINEMA A PRETENDU EXERCER LE RETRAIT DE LA CREANCE LITIGIEUSE CEDEE ;

QUE LA COUR D'APPEL A REJETE CETTE DEMANDE, AU MOTIF QUE CETTE CESSION ETAIT INSEPARABLE DE LA VENTE DES LOCAUX ;

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF A CETTE DECISION D'AVOIR AINSI STATUE, ALORS, SELON LE MOYEN, "QUE SI LE DROIT LITIGIEUX CEDE, QUOIQU'AYANT UN CARACTERE ACCESSOIRE, PEUT, COMME EN L'ESPECE, ETRE DISSOCIE DE L'ENSEMBLE DONT IL FAIT PARTIE, LE RETRAIT LITIGIEUX EST POSSIBLE" ;

MAIS ATTENDU QUE LES JUGES DU FOND ONT SOUVERAINEMENT ESTIME QUE LA CREANCE LITIGIEUSE ETAIT INSEPARABLE DU DROIT PRINCIPAL DONT ELLE CONSTITUAIT L'ACCESSOIRE ;

QUE LE MOYEN NE PEUT ETRE ACCUEILLI ;

SUR LE DEUXIEME MOYEN : ATTENDU QU'IL EST ENCORE REPROCHE A L'ARRET D'AVOIR FIXE LE LOYER DU PAR LA FEDERATION DES CHAMBRES SYNDICALES DES INDUSTRIES TECHNIQUES DU CINEMA, A PARTIR DU 1ER JANVIER 1970, ALORS, SELON LE MOYEN, "QUE LE JUGE N'A A INTERVENIR POUR LA FIXATION DU LOYER QU'A DEFAUT D'ACCORD AMIABLE ET QUE L'INSERTION DANS LA CONVENTION DES PARTIES D'UNE CLAUSE CONTRACTUELLE DE REVISION CONSTITUE PRECISEMENT UN ACCORD AMIABLE EXCLUANT L'INTERVENTION DU JUGE" ;

MAIS ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL A EXACTEMENT DECIDE QUE LA CLAUSE D'INDEXATION DU PRIX DU BAIL NE POUVAIT DETERMINER LE MONTANT DU LOYER DU APRES L'EXPIRATION DU CONTRAT ;

QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

ET SUR LE QUATRIEME MOYEN : ATTENDU QUE L'ARRET EST EGALEMENT CRITIQUE, EN CE QU'IL A DECIDE QUE LES INTERETS DUS A COMPTER DU 6 FEVRIER 1970, JOUR DE LA DEMANDE, PORTERONT EUX-MEMES INTERETS A COMPTER DU 11 FEVRIER 1972, UN AN APRES L'ECHEANCE DE CHACUN DES TERMES DE LOYER, ALORS, SELON LE MOYEN, "QUE, LA CAPITALISATION DES INTERETS N'ETANT PAS DE DROIT ET N'AYANT PAS ETE SOLLICITEE, LES JUGES

ONT STATUE Y... PETITA” ;

MAIS ATTENDU QUE, CONTRAIREMENT AUX ALLEGATIONS DU POURVOI, LA SOCIETE BERRI - CHAMPS-ELYSEES AVAIT DEMANDE LA CAPITALISATION DES INTERETS DANS SES CONCLUSIONS SIGNIFIEES LE 11 FEVRIER 1972 ;

QUE LE MOYEN MANQUE EN FAIT ;

MAIS SUR LE TROISIEME MOYEN : VU LES ARTICLES 4 ET 37 DE LA LOI DU 1ER SEPTEMBRE 1948 ;

ATTENDU QU'AUX TERMES DU PREMIER DE CES TEXTES, LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX NE S'EXERCE QU'AUX CLAUSES ET CONDITIONS DU CONTRAT PRIMITIF QUI NE SONT PAS CONTRAIRES AUX DISPOSITIONS DE LA LOI ;

QU'EN VERTU DU SECOND, A DEFAUT D'ACCORD AMIABLE, LE JUGE FIXE LE LOYER DES LOCAUX OCCUPES PAR LES PERSONNES MORALES EXERCANT UNE ACTIVITE DESINTERESSEE ;

ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL A DECIDE QUE LA CLAUSE D'INDEXATION CONTENUE DANS LE BAIL EXPIRE DEVAIT AFFECTER LE LOYER DONT ELLE A FIXE LE MONTANT ;

ATTENDU QU'EN STATUANT DE LA SORTE, ALORS QU'UNE TELLE CLAUSE CONSTITUE UN ELEMENT DU LOYER DONT LA DETERMINATION N'APPARTIENT QU'AUX JUGES, A DEFAUT D'UN NOUVEL ACCORD DES PARTIES, PENDANT LA PERIODE DU MAINTIEN DANS LES LIEUX, LES JUGES DU SECOND DEGRE ONT VIOLE LES DISPOSITIONS SUSVISEES ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, MAIS SEULEMENT DANS LA LIMITE DU TROISIEME MOYEN, L'ARRET RENDU ENTRE LES PARTIES LE 8 JUILLET 1975 PAR LA COUR D'APPEL DE PARIS ;

REMET, EN CONSEQUENCE, QUANT A CE, LA CAUSE ET LES PARTIES AU MEME ET SEMBLABLE ETAT OU ELLES ETAIENT AVANT LEDIT ARRET ET, POUR ETRE FAIT DROIT, LES RENVOIE DEVANT LA COUR D'APPEL D'ORLEANS.

Publication : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 231 P. 176

Décision attaquée : Cour d'appel Paris (Chambre des expropriations) , du 8 juillet 1975

Titrages et résumés : 1) CESSION DE CREANCE - Retrait litigieux - Pluralité de droits cédés - Droit litigieux inséparable d'un droit principal.

Le retrait d'un droit litigieux est impossible lorsque le droit cédé est inséparable d'un droit principal dont il constitue l'accessoire. Les juges du fond apprécient souverainement si ce droit est inséparable ou non du droit principal.

2) BAUX A LOYER (loi du 1er septembre 1948) - Prix - Local occupé par une personne morale - Fixation judiciaire - Clause d'indexation du bail initial - Application durant le maintien dans les lieux (non).

En vertu de l'article 37 de la loi du 1er septembre 1948, le juge fixe, à défaut d'accord amiable, le loyer des locaux occupés par les personnes morales exerçant une activité désintéressée. Dans ce cas, une clause d'indexation, contenue dans le bail, ne s'applique pas pendant la période de maintien dans les lieux, à défaut d'accord amiable. Le juge n'est pas lié, sur ce point, par les stipulations du bail initial.

* INDEXATION CONVENTIONNELLE - Bail à loyer - Local occupé par une personne morale - Fixation judiciaire des loyers - Application de la clause durant le maintien dans les lieux (non).

Textes appliqués :

- (1)
- (2)
- Code civil 1134
- Code civil 1699
- Code civil 1700
- LOI 48-1360 1948-09-01 ART. 4, ART. 37