

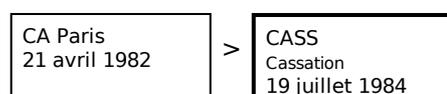
Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 19 juillet 1984, 82-15.305, Publié au bulletin

Résumé

En cas d'exercice du droit de repentir par le bailleur, la valeur locative, lorsque les règles du plafonnement sont exclues, doit être appréciée à la date de report du

point de départ du nouveau bail et non à la date d'effet du congé.

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence : Cass. 3e civ., 19 juill. 1984, n° 82-15.305, Bull. 1984 III N° 146

Juridiction : Cour de cassation

Numéro(s) de pourvoi : 82-15305

Importance : Publié au bulletin

Publication : Bulletin 1984 III N° 146

Décision précédente : Cour d'appel de Paris, 21 avril 1982

Dispositif : Cassation

Identifiant Légifrance : JURITEXT000007014677

Sur les personnes

Président : Pdt. M. Léon

Rapporteur : Rapp. M. Francon

Avocat général : Av. Gén. M. Ortolland

Cabinet(s) : SCP LYON-CAEN, THIRIEZ, AVOCATS

Parties : Cie d'Assurances la Protectrice S.A. c/ Sté Centrale Franco-Américaine Publi-AS Sarl

Texte intégral

Sur le premier moyen :

Vu l'article 23 du décret du 30 septembre 1953, ensemble l'article 7 du même décret ;

Attendu qu'il résulte du premier de ces textes que le montant du loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative et que, selon le second, si le bailleur a refusé le renouvellement du bail et accepte par la suite de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir de la notification de cette acceptation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 avril 1982), que la Société centrale franco-américaine Publi-As est locataire d'un local à usage commercial appartenant à la compagnie d'assurances La Protectrice, en vertu d'un bail ayant pris effet le 1^{er} avril 1962 ; qu'après

avoir donné congé pour le 31 mars 1971 en refusant le renouvellement du bail, la société propriétaire a exercé son droit de repentir le 3 août 1979 ;

Attendu que, pour fixer le prix du bail renouvelé à compter de cette dernière date, l'arrêt, après avoir exclu l'application des règles du plafonnement, en raison d'une modification notable de la destination des lieux survenue en cours de bail, énonce que la valeur locative doit être estimée au 13 septembre 1971, jour du congé donné par la bailleuse à la locataire, et que l'exercice du droit de repentir n'a nullement pour effet d'anéantir rétroactivement le congé ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, si le report du point de départ du nouveau bail, résultant de l'exercice par le bailleur de son droit de repentir, est sans influence sur la durée du bail à prendre en considération pour apprécier la soumission du nouveau bail aux règles du

plafonnement, c'est à la date de ce report qu'il convient d'évaluer la valeur locative lorsque le loyer doit être fixé à cette valeur, la Cour d'appel a violé le texte susvisé;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE l'arrêt rendu entre les parties le 21 avril 1982 par la Cour d'appel de Paris; remet, en conséquence, la cause et les parties au même et semblable état où elles étaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel d'Orléans.