



**CNEJI**

COMPAGNIE NATIONALE  
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

**JM**

JEAN-MARC NOYER  
AVOCAT

# LIRE ET COMPRENDRE UNE DÉCISION DE JUSTICE

- Lire une décision (1ère instance, appel, Cour de cassation) ;
- Distinguer les différentes décisions (référé, fond, infirmation, confirmation, cassation, rejet) ;
- Identifier la portée d'une décision ;
- Pouvoir répliquer à un dire d'avocat ;
- Alerter vos clients sur les éventuels risques en cas de contentieux judiciaire du fait de l'évolution jurisprudentielle.

## **I. MÉTHODOLOGIE : LIRE ET COMPRENDRE UNE DÉCISION**

### **A. LECTURE D'UN JUGEMENT ET D'UN ARRÊT D'APPEL**

1. La structure d'une décision de 1<sup>ère</sup> instance
2. La structure d'un arrêt d'appel
3. La portée limitée des décisions non rendues par la Cour de cassation

### **B. LECTURE D'UN ARRÊT RENDU PAR LA COUR DE CASSATION**

1. Composition de la Cour de cassation
  - a. Les différentes chambres
  - b. Les différentes formations
2. Publicité de l'arrêt
3. Structure d'un arrêt rendu par la Cour de cassation
  - a. L'arrêt de rejet
  - b. L'arrêt de cassation

## **II. CAS PRATIQUE : PANORAMA DE JURISPRUDENCE**

1. Jugement de 1<sup>ère</sup> instance dont on ignore la réelle portée
2. Arrêt d'appel à contre-courant de la jurisprudence majoritaire
3. Arrêt de rejet confirmant la thèse de la Cour
4. Arrêt de cassation pour violation de la loi

MÉTHODOLOGIE  
LIRE ET COMPRENDRE  
UNE DÉCISION

# A. LECTURE D'UN JUGEMENT ET D'UN ARRÊT D'APPEL

## 1. La structure d'une décision de 1ère instance

Différence entre ordonnance de référé et jugement au fond (rapidité, compétence, autorité de la chose jugée)

### **Structure d'une décision de première instance :**

- En-tête avec le nom des parties, la formation du tribunal ;
- Rappel des faits ;
- Demandes des parties ;
- Motifs de la décision ;
- Dispositif – par ces motifs.

# A. LECTURE D'UN JUGEMENT ET D'UN ARRÊT D'APPEL

## 2. La structure d'un arrêt d'appel

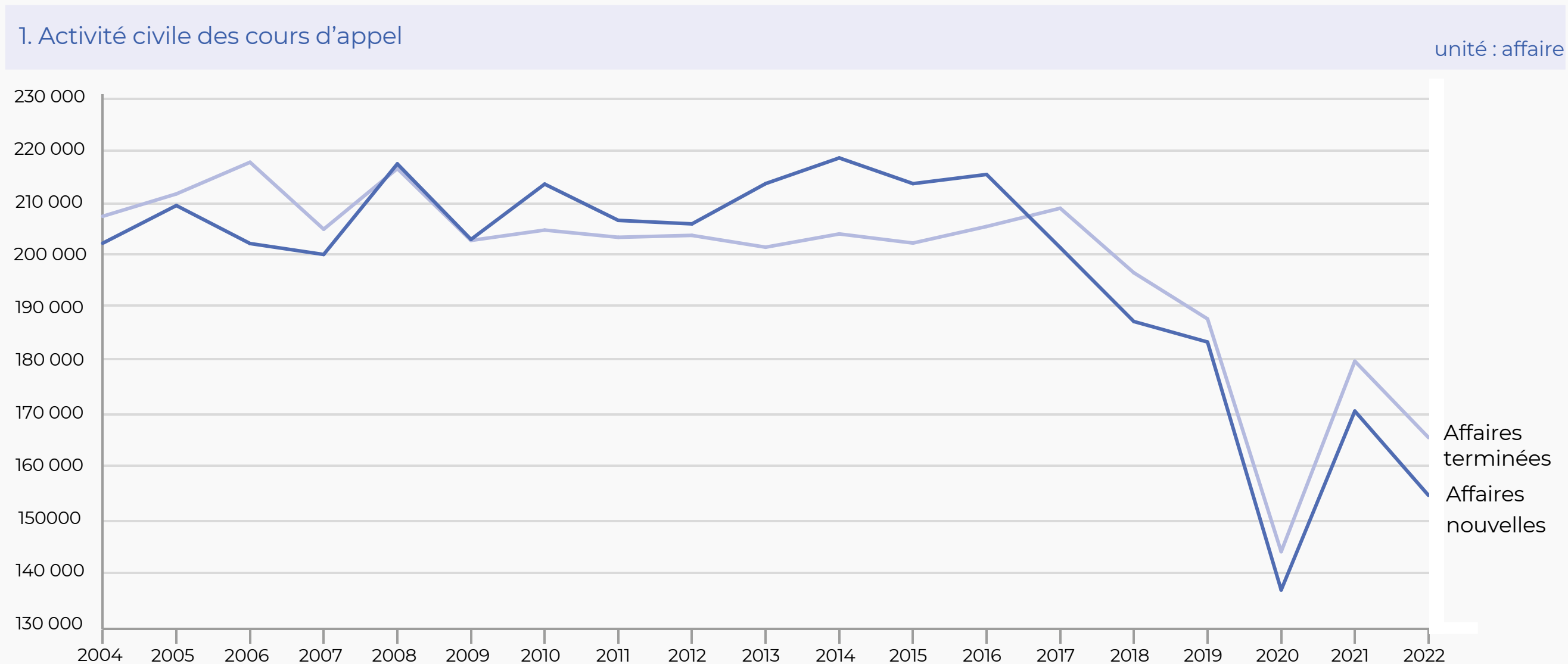
Distinction entre confirmation totale de la décision de première instance, infirmation partielle, confirmation totale, confirmation partielle

### **Structure d'un arrêt d'appel :**

- En-tête avec le nom des Parties, la formation du tribunal ;
- Rappel des faits ;
- Rappel de la procédure avec la décision de 1ère instance ;
- Demandes des parties en appel ;
- Motifs de la décision ;
- Dispositif – PAR CES MOTIFS : confirmation / infirmation partielle ou totale



En 2022, le nombre d'affaires civiles nouvelles portées en appel s'élève à 196 300, en baisse de 6,4 % par rapport à 2021. Ce volume est composé de 155 400 affaires au fond, 5 100 référés et 35 700 autres procédures.



Source : ministère de la justice/SG/SEM/SDSE, exploitation statistique du Répertoire général civil.

## A. LECTURE D'UN JUGEMENT ET D'UN ARRÊT D'APPEL

### 3. La portée limitée des décisions non rendues par la Cour de cassation

Ne pas accorder trop d'importance à une décision ou à un arrêt isolé ou encore un arrêt ancien :

- Textes abrogés ou modifiés depuis (*attention donc à vérifier les articles applicables dans la jurisprudence citée*)
- Erreurs de droit possible (*il est vivement recommandé de vérifier le jugement a fait l'objet d'un appel*)
- Divergences entre différentes juridictions, évolution de la jurisprudence ;
- Textes mal rédigés : interprétation possible, attention donc à lire la doctrine sur le sujet. Exemple :
  - Loi PINEL et inventaire des catégories des charges ;
  - Plafonnement 3,5%.

## B. LECTURE D'UN ARRÊT RENDU PAR LA COUR DE CASSATION

**Article L.411-2 du Code de l'organisation judiciaire** : la Cour de cassation statue sur les pourvois en cassation formés contre les arrêts et jugements rendus en dernier ressort par les juridictions de l'ordre judiciaire.

**Article 604 du Code de procédure civile** : le pourvoi en cassation tend à faire censurer par la Cour de cassation la non-conformité du jugement qu'il attaque aux règles de droit.

### **Mission de de la Cour de cassation :**

- Pas d'étude des faits - statue uniquement en droit ;
- Mission de vérification de la bonne application de la loi.

Par exemple, la Cour de cassation laisse le soin aux juridictions du fond, d'apprécier souverainement la méthode permettant de fixer la valeur locative des locaux donnés à bail, c'est-à-dire, avec ou sans procéder à une réintégration des pas-de-porte et des prix de cession afférents aux valeurs locatives pratiquées dans le voisinage (Cass. 3ème civ., 11 décembre 2012, n° 11-11466).

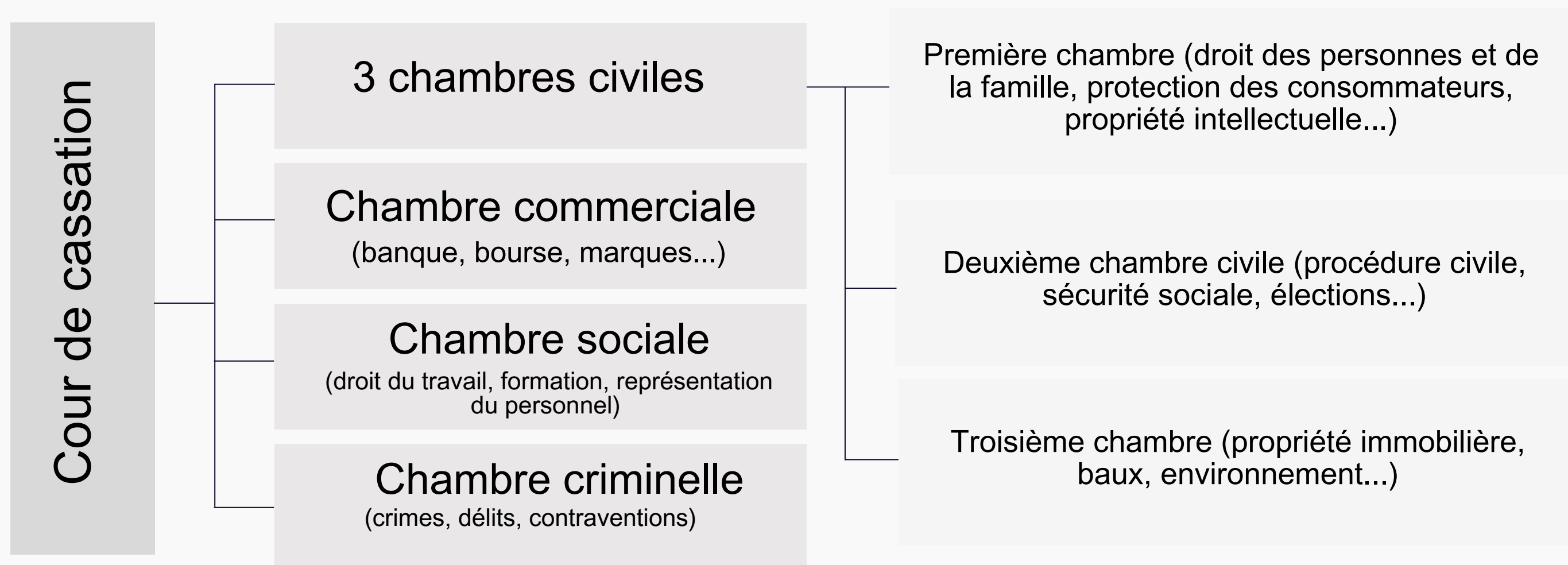
## **Attention à bien identifier :**

- La formation de la cour qui a rendue la décision (1) ;
- La publicité qui lui est conférée (2) ;
- La structure d'un arrêt (3).

## B. LECTURE D'UN ARRÊT RENDU PAR LA COUR DE CASSATION

### 1. La composition de la Cour de cassation

## a. Les différentes chambres





## **b. Les différentes formations**

### **Différentes formations possibles au sein d'une chambre :**

- Formation restreinte de trois magistrats pour les questions les plus simples
- Formation de section d'au moins cinq magistrats pour les autres litiges
- Formation plénière de la chambre

### **Possible formation :**

- Chambre mixte : 3 chambres sont concernées
- Assemblée plénière : les six chambres sont représentées

# B. LECTURE D'UN ARRÊT RENDU PAR LA COUR DE CASSATION

## 2. Publicité de l'arrêt

**La Cour de cassation a modifié la classification de ses arrêts en 2021.** Auparavant, il existait les lettres P (bulletin), B (Bulletin d'information de la Cour de cassation - BICC), R (rapport annuel de la Cour de cassation), I (arrêts mis en ligne sur le site internet de la Cour) et D (arrêt "inédit" non publié). Aujourd'hui ==>

**B** Cette lettre désigne les arrêts publiés au **Bulletin** des arrêts de la Cour de cassation. Elle correspond à l'ancien sigle « P ». Ces arrêts sont également diffusés sur le site internet de la Cour de cassation le jour même de leur mise à disposition

**R** Cette lettre est utilisée pour les arrêts publiés et commentés dans le **Rapport annuel d'activité de la Cour de cassation**

**L** Cette lettre concerne les arrêts sélectionnés pour être commentés dans la **Lettre des chambres**. Ces arrêts peuvent être des décisions déterminantes au plan du droit ou des décisions de moindre portée juridique mais en lien avec l'activité sociétale et la vie quotidienne des citoyens.

**C** Cette lettre est utilisée pour les arrêts qui donnent lieu à une communication immédiate à destination du grand public lorsqu'ils sont susceptibles d'avoir un fort impact social ou économique ou encore font écho à l'actualité ou à un sujet émergent, même s'ils ne présentent aucun intérêt juridique.

**FP** Formation plénière

**FS** Formation de Section (9 à 15 magistrats selon les chambres)

**FR** Formation restreinte (soit formation composée du président, du doyer et du conseiller rapporteur)

## B. LECTURE D'UN ARRÊT RENDU PAR LA COUR DE CASSATION

### 3. Structure d'un arrêt rendu par la Cour de cassation

Depuis le 1er octobre 2019, les arrêts de la Cour de cassation sont divisés en trois parties :

**LES FAITS ET LA  
PROCÉDURE**

**L'EXAMEN DES MOYENS\***

**LE DISPOSITIF**

*\*Moyens de cassation soulevés par le  
demandeur et la réponse de la Cour de cassation*

**Définition du visa :** Le visa dans un arrêt de cassation est une mention obligatoire qui identifie les textes de loi ou les règles de droit sur lesquels la cassation est fondée.

**Définition du chapeau :** Le chapeau dans un arrêt de cassation est une partie de l'arrêt qui suit généralement le visa et qui précise la règle de droit déduite du texte visé. Il sert à expliciter le texte légal visé en tête de l'arrêt ou à poser une règle de droit tirée de ce texte.

## a. L'arrêt de rejet

### Les différents types de rejet

**Irrecevabilité des Moyens** : la Cour de cassation peut rejeter un pourvoi en raison de l'irrecevabilité des moyens de cassation présentés car ils sont imprécis, nouveaux, mélangés de fait et de droit, ou encore non assortis des productions nécessaires à leur examen.

**Caractère Inopérant des Moyens** : un moyen de cassation peut également être rejeté s'il est jugé inopérant, soit s'il n'a pas d'influence déterminante sur le dispositif de l'arrêt attaqué.

**Substitution de Motifs** : la Cour de cassation peut rejeter un pourvoi en substituant un motif de pur droit à un motif erroné. Cette substitution est possible lorsque le motif substitué s'appuie exclusivement sur les constatations de fait des juges du fond et n'exige aucune nouvelle appréciation de fait.

## La possible autorité jurisprudentielle d'un arrêt de rejet

Exemple de chapeau au sein d'un arrêt de rejet : (***Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 19 janvier 2005, 03-15.283, Publié au bulletin***) :

Mais attendu que le statut des baux commerciaux s'applique aux baux de locaux stables et permanents dans lesquels est exploité un fonds de commerce ou un fonds artisanal, ces fonds se caractérisant par l'existence d'une clientèle propre au commerçant ou à l'artisan, que, toutefois, le bénéfice du statut peut être dénié si l'exploitant du fonds est soumis à des contraintes incompatibles avec le libre exercice de son activité ; qu'ayant relevé que la réalité de l'activité commerciale de Mme X... Y... et l'existence de marchandises offerte à la vente n'étaient pas contestées, que le magasin était accessible à une clientèle autre que celle de l'hôtel et que lui était adressée par des tiers une clientèle extérieure variée de touristes et de résidents Saint-Martinois et retenu que les contraintes imposées à Mme X... Y... par le règlement intérieur de l'hôtel ne constituaient pas une entrave effective à son activité commerciale, faisant ressortir ainsi l'absence de contraintes incompatibles avec le libre exercice de celle-ci, la cour d'appel, qui en a justement déduit que, Mme X... Y... était fondée à se prévaloir du bénéfice du statut des baux commerciaux, a légalement justifié sa décision ;



## b. L'arrêt de cassation

**Arrêt de cassation avec renvoi** : La Cour casse la décision attaquée et renvoie l'affaire devant une autre juridiction de même nature ou la même juridiction autrement composée pour être rejugée.

**Arrêt de cassation sans renvoi** : La Cour casse la décision sans renvoi lorsqu'il n'est pas nécessaire de statuer à nouveau sur le fond, ou lorsque la Cour peut appliquer directement la règle de droit appropriée.

### **Motifs de cassation :**

- Violation de la loi :
  - Refus d'application d'un texte ;
  - ou mauvaise interprétation d'un texte ;
- Manque de base légale.

La **violation de la loi** se repère par la formule: "... *la cour d'appel a violé* ..." et signifie que le juge d'appel n'a, soit pas appliqué la bonne règle de droit, soit a tiré de la règle de droit des conséquences que cette norme ne prévoit pas. La cassation pour violation de la loi est un contrôle normatif.

Le **manque de base légale** se repère par la formule: "...*la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision*" et signifie que le juge d'appel n'a pas caractérisé l'ensemble des conditions d'applicabilités de la norme qui fonde la décision. La cassation pour manque de base légale est un contrôle normatif de motivation.

Le grief de manque de base légale ne vient pas reprocher au juge du fond d'avoir fait une application erronée de la règle de droit applicable, mais de ne pas permettre de vérifier si les éléments nécessaires à l'application de cette loi étaient bien réunis en l'espèce. Sans que puisse être retenu à proprement parler un défaut de motivation, les vices de celles-ci ne permettent pas de s'assurer de la bonne application de la loi.

Voir aussi la cassation pour **dénaturation**, **défaut de réponse à conclusions** ou encore **contradiction de motifs**.

## CAS PRATIQUE

# PANORAMA DE JURISPRUDENCE

1. Exemple d'un jugement de 1ère instance dont on ignore la réelle portée

**Tribunal judiciaire de Paris, Loyers commerciaux, 24 juillet 2024 n° 23/02404**

*“ Par conséquent, il convient de constater que par une disposition expresse, les parties ont entendu se conformer aux règles légales de révision du loyer, de ne pas exclure la compétence du juge des loyers commerciaux, en cohérence avec la clause expresse attribuant compétence au juge des loyers commerciaux pour la fixation du loyer minimum garanti lors du renouvellement du bail en cas de désaccord des parties, et de dissocier le loyer minimum garanti fixé à la valeur locative, du loyer variable additionnel non modifiable sauf accord des parties.*

*La révision légale ne peut s'appliquer qu'au loyer minimum garanti qui seul peut être fixé à la valeur locative selon les clauses contractuelles liant les parties.*

*Par conséquent et en application de l'article R. 145-23 du code de commerce, le juge des loyers commerciaux est compétent pour statuer sur la demande de révision du loyer minimum garanti de la société MAISONS DU MONDE FRANCE. La S.C.I IMMOBILIERE DU [Adresse 7] sera donc déboutée de l'exception de compétence qu'elle soulève.”*

**Point de vue :** le bail contenait une clause spécifique sur la révision légale. Ainsi, pas certain que le juge des loyers soit compétent sans disposition expresse.

CAS PRATIQUE

# PANORAMA DE JURISPRUDENCE

2. Arrêt d'appel à contre-courant de la jurisprudence majoritaire

## CA Aix-en-Provence, 26 septembre 2024 RG n°20/10652

Dans son arrêt rendu le 26 septembre 2024, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence traite d'un litige dans lequel les parties s'opposaient sur la méthode à appliquer pour un établissement à usage d'hôtel.

Comme le veut l'usage, un Expert a été désigné judiciairement aux fins d'estimer le loyer de renouvellement des locaux loués. L'Expert a toutefois établi un comparatif entre l'ancienne méthode hôtelière (celle dite des prix affichés) et la méthode rénovée (méthode normative).

L'Expert n'a toutefois pas privilégié expressément l'une ou l'autre de ses propositions, notant seulement dans ses réponses aux dires des parties, que la méthode rénovée paraît plus en phase avec la pratique actuelle mais se heurte à la difficulté d'obtenir des statistiques pertinentes.

Les Parties s'opposent ainsi quant à la méthode applicable ainsi que sur la déduction (ou non) de l'impôt foncier.

Le Tribunal judiciaire de GRASSE a retenu l'ancienne méthode et n'a pas considéré que l'imputation de la taxe foncière sur le preneur était une clause exorbitante de droit commun justifiant une minoration de la valeur locative.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence confirme le jugement en toutes ses dispositions et a ainsi privilégié l'application de l'ancienne méthode hôtelière.

Elle précise ainsi que la « nouvelle » méthode a pour objectif de déterminer une recette théorique encaissable normative tenant compte de la réalité des prix du marché remisés mais que cet objectif ne peut être atteint dans le cas d'espèce si « la recette théorique pour l'hébergement obtenue par application de la méthode rénovée (323271 euros hors valorisation parking et petits déjeuners) est sensiblement supérieure à celle obtenue par la méthode classique (308776 euros) et que les statistiques utilisées font ressortir une recette moyenne par chambre nettement supérieure à celle ressortant des tarifs affichés par l'hôtelier ».

La Cour ajoute que « *les distorsions confirment le caractère peu pertinent des seules statistiques disponibles pour le calcul de la recette théorique d'un hôtel 3 étoiles situé dans ce département à savoir celles établies par le Comité Régional de Tourisme pour la zone 'métropole littoral ouest' des Alpes-Maritimes* », l'expert confirmant l'absence de statistiques disponibles spécifiques à la ville où se situe l'établissement expertisé.

C'est dans ces termes que l'arrêt écarte l'application de la méthode hôtelière rénovée en insistant « *que les statistiques du CRT de la zone 'métropole littoral ouest' élaborées sur la base de 18 communes totalement disparates tant géographiquement qu'économiquement, avec une saisonnalité et un attrait touristique non comparables, étaient insuffisamment significatives pour servir de référence au calcul de la valeur locative de l'hôtel* ».

Enfin, s'agissant de l'impôt foncier, aucun abattement n'est justifié selon la Cour au motif que les dispositions de l'article R.145-8 ne sont pas applicables s'agissant de locaux monovalents et donc que la valeur locative est déterminée, conformément à l'article R.145-10 et par dérogation aux articles L.145-33 et R.145-3 et suivants, selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

CAS PRATIQUE

# PANORAMA DE JURISPRUDENCE

3. Arrêt de rejet rendu confirmant la thèse de la Cour



**CASS – CIV 3ème – 13 juin 2024, RG n°23-13.613****Arrêt de rejet dans lequel la Haute juridiction considère que le raisonnement de la Cour d'appel était fondé**

La Cour de cassation a rendu une décision particulièrement notable concernant l'impact des travaux d'aménagement effectués par le preneur modifiant les zones de vente sur le loyer de renouvellement du bail.

En l'espèce, un local commercial donné à bail fait l'objet de travaux d'aménagement par le preneur. Ce dernier a notamment posé des cloisons pour créer des pièces de bureau, une réserve sèche et une cuisine, diminuant la surface de vente prévue par le bail.

Classiquement, suite à une demande de renouvellement, le bailleur en accepte le principe et saisit le juge des loyers, aucun accord amiable n'ayant été trouvé, précision étant faite que le bail comportait une clause fixant le loyer de renouvellement à la valeur locative.

Le bailleur reproche toutefois au jugement ainsi qu'à l'arrêt d'appel de retenir une superficie de vente de 43,85 m<sup>2</sup> au lieu de 80 m<sup>2</sup>, cette baisse de surface résultant de travaux effectués par le preneur non contestés par le bailleur.

La Cour d'appel a notamment jugé qu'il importait peu que le local puisse être adapté pour accueillir la clientèle sur une surface plus grande puisque les travaux réalisés par le preneur qui ne modifient pas la structure du bâtiment, la façade ou les vitrines en contravention avec le bail, ont été autorisés par la bailleuse qui ne conteste pas avoir visité les lieux sans élever de contestation, la cour d'appel a violé les articles L. 145-33, 1°, et R. 145-3 du code de commerce.

Le coefficient de pondération étant bien plus intéressant pour le bailleur lorsqu'il s'agit d'une zone de vente conformément aux termes de la charte de l'expertise, le bailleur a formé un pourvoi au motif que les travaux d'aménagement engagés par le locataire lui étaient inopposables et que seule la surface de vente visée dans le bail (80m<sup>2</sup>) devait être retenue et non la surface de vente post-travaux (43,85 m<sup>2</sup>).

En effet, il considère que ce "choix de gestion du preneur" ne peut avoir d'impact sur le calcul de la valeur locative qui doit être fixée au regard de la surface de vente définie par le contrat de bail.

**La Cour de cassation rejette néanmoins le pourvoi en insistant sur le fait que :**

- Les travaux d'aménagement réalisés par la locataire n'avaient pas modifié la structure du bâtiment et que la configuration des locaux répondait pleinement à l'activité exercée ;
- Le contrat de bail ne définissait pas spécifiquement une surface de vente et donc que la cour d'appel a pu légitimement se fonder sur les caractéristiques propres du local au jour du renouvellement et prendre en considération l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public et à l'exploitation suite à ces travaux.

**CASS - Civ 3ème - 4 juillet 2024 - RG n°23-13.515****Arrêt de rejet dans lequel la Haute juridiction considère que le raisonnement de la Cour d'appel était fondé**

Dans son arrêt du 4 juillet 2024 dernier, la Cour de cassation a rendu une décision concernant les conséquences de l'irrégularité d'une cession de droit au bail eu égard aux relations cédant / cessionnaire.

En l'espèce, les bailleurs ont accepté, à compter du 1er novembre 2011, le renouvellement du bail commercial dont la locataire, exploitant un commerce de restaurant-bar-brasserie, était bénéficiaire, moyennant la fixation d'un loyer dé plafonné.

Ils ont, ensuite, assigné la locataire en fixation, selon la valeur locative, du loyer du bail renouvelé en arguant que l'autorisation municipale permettant au commerce d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public était un motif de dé plafonnement.

**La cour d'appel a rejeté la demande des bailleurs en estimant qu'il n'y avait pas lieu à dé plafonnement du loyer :**

- en l'absence de modification des facteurs locaux de commercialité ;
- car le preneur bénéficiait « antérieurement au bail expiré » d'une large terrasse s'étendant jusqu'aux marches de l'église [5] pour écarter l'existence d'une extension notable de la terrasse, et par conséquent d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité, au cours du bail expiré.

De ce fait, elle a estimé que la preuve d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité n'étant pas rapportée par les bailleurs, la demande en fixation d'un prix dé plafonné devant ainsi être rejetée.

La Haute juridiction rejette le pourvoi intenté par les bailleurs et confirme l'argumentaire de la Cour d'appel qui a notamment souverainement retenu que la locataire qui bénéficiait, antérieurement au bail expiré, d'une large terrasse, n'avait pas bénéficié d'une extension notable de celle-ci en 2005.

La Cour de cassation en profite néanmoins pour rappeler que :

- L'appréciation du caractère notable de la modification relève du pouvoir souverain des juges du fond ;
- **Qu'une autorisation municipale permettant d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public, dans la mesure où elle contribue au développement de l'activité commerciale, peut être un motif de dé plafonnement en raison des modifications des facteurs locaux de commercialité.**

CAS PRATIQUE

# PANORAMA DE JURISPRUDENCE

4. Arrêt de cassation pour violation de la loi

## **CASS – Civ 3ème - 8 février 2024, RG 22-24.268, Inédit**

### **Arrêt de cassation pour violation de la loi**

Les parties s'opposaient sur le montant du loyer de renouvellement et plus particulièrement sur l'abattement (ou non) de la taxe foncière, qui, selon la convention locative, était répercutée sur la société preneuse.

La cour d'appel a refusé d'appliquer un abattement en considération de la charge pour le preneur de la taxe foncière aux motifs, propres et adoptés, que les termes de comparaison retenus par l'expert correspondent à des baux avec taxe foncière à la charge du preneur et que ce transfert de charges était couramment pratiqué dans le secteur.

**Selon la Cour de cassation, dans la mesure où en principe le paiement de la taxe foncière est à la charge du bailleur, si celui-ci s'en décharge sur le locataire, cela constitue nécessairement un facteur de diminution de la valeur locative. Elle estime donc que la cour d'appel a violé les articles L. 145-33 et R. 145-8 du code de commerce.**

## **CASS - Civ 3ème – 11 janvier 2024 - RG n°22-20.872**

### **Arrêt de cassation pour violation de la loi**

Dans un arrêt daté du 11 janvier 2024, la Haute Juridiction s'est prononcée sur l'impact d'un congé avec offre de renouvellement dans lequel la bailleuse proposait des modifications par rapport au bail expiré.

Selon la Cour de Cassation, un congé avec offre de renouvellement à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction.

Ainsi, la Cour d'appel a violé les articles 1103 du code civil, L. 145-8 et L. 145-9 du code de commerce et l'arrêt est cassé.



**CNEJI**  
COMPAGNIE NATIONALE  
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES

**JMN**  
JEAN-MARC NOYER  
AVOCAT

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**