

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 16 Mars 2022 – n° 20/03538

*Classement par pertinence .***

Cour d'appel

Paris

Pôle 5, chambre 3

16 Mars 2022

Répertoire Général : 20/03538

Contentieux Judiciaire

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRET DU 16 MARS 2022

(n° , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/03538 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CBQMM

Décision déferée à la Cour : Jugement du 26 Juin 2019 -Président du TGI de PARIS - RG n° 19/03548

APPELANTE

SCI DH INVEST représentée par sa gérante domiciliée en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 412 343 246

[...]

[...]

représentée par Me Valérie F., avocat au barreau de PARIS, toque : E1294

INTIMEE

SAS MOBILIX agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 814 429 064

[...]

[...]

représentée par Me Christophe B. de la SELARL A.K.P.R., avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, toque : PC 19

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 1er février 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Gilles BALA', président de chambre, chargé du rapport et Madame Sandrine GIL, conseillère

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Gilles BALA', président de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Véronique BOST, conseillère

qui en ont délibéré

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Monsieur Gilles BALA', président de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

FAITS ET PROCEDURE

Par acte du 1er janvier 2016, la société DH Invest a donné à bail dérogatoire au visa de l'article L 145-5 du code de commerce, à la société Mobilix des locaux à usage commercial situés [...], du 1er janvier 2016 au 30 novembre 2017, moyennant un loyer annuel en principal de 28.800 € et pour l'exercice d'un commerce de vente, achat au détail, gros, demi-gros et distribution de produits, réparations en téléphonie et informatique.

La société Mobilix a, dans une lettre du 25 janvier 2019 qualifiée de mémoire préalable à la fixation du prix du bail et adressée à la société DH Invest, sollicité la fixation du prix du bail commercial de droit commun qui serait né le 1er février 2017, de plein droit dans le mois suivant l'expiration au 1er janvier 2017 du bail dérogatoire, à la somme annuelle de 18.000 €, correspondant à la valeur locative.

Par acte du 14 mars 2019, la société Mobilix a fait assigner la société DH Invest devant le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris.

Par jugement mixte rendu le 26 juin 2019 le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris a jugé que, par l'effet de la loi, la société DH Invest et la société Mobilix sont liées par un bail soumis au statut des baux commerciaux depuis le 1er décembre 2017, dit que le prix du bail doit être fixé à la valeur locative et avant dire droit a désigné en qualité d'expert, monsieur Benjamin R. avec mission de rechercher la valeur locative des lieux loués à la date du 1er décembre 2017 au regard des dispositions des articles L. 145-33 et R. 145-3 à R. 145-8 du code de commerce. Il a fixé le loyer provisionnel pour la durée de l'instance au montant du loyer en cours, ordonné l'exécution provisoire et réservé les dépens et la demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration en date du 18 février 2020, la société DH Invest a interjeté appel du jugement.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 15 décembre 2021.

MOYENS ET PRETENTIONS

Vu les dernières conclusions déposées le 13 octobre 2020, par lesquelles la société SCI DH Invest, appelante, demande à la Cour d'infirmer le jugement en ce qu'il a dit que le prix du bail soumis au statut des baux commerciaux doit être fixé à la valeur locative au 1er décembre 2017, date d'effet du bail, et non à la date à laquelle la Société Mobilix a revendiqué le bénéfice d'un bail soumis au statut des baux commerciaux le 25 janvier 2019 ; et jugé que le prix du bail né à compter du 1er décembre 2017 doit être fixé à la valeur locative déterminée selon les critères posés par les articles L.145-33 et R.145-3 et suivants du code de commerce, soit au regard notamment des prix pratiqués dans le voisinage, quelles que soient leurs modalités de fixation, et non au regard uniquement des nouvelles locations, en donnant mission à l'expert judiciaire de rechercher la valeur locative des lieux loués à la date du 1er décembre 2017 au regard des dispositions des articles L.145-33 et R.145-3 à R.145-8 du code de commerce. Elle demande à la Cour, statuant a' nouveau, de :

- Juger que le loyer du contrat de bail commercial statutaire, ayant pris la place du contrat de bail dérogatoire à effet du 1er décembre 2017, doit être fixé à la valeur locative à compter du jour de la demande d'application du statut formée par la société Mobilix ;
- Juger que le loyer doit être fixé a' la valeur locative de marché de nouvelle location, et non a' la valeur locative de renouvellement, et donc en fonction des prix pratiqués dans le voisinage pour des locaux

comparables exclusivement en nouvelles locations, en e'cartant les renouvellements ne'gociés et les fixations judiciaires ;

- Donner en conse'quence mission a' l'expert judiciaire de rechercher la valeur locative de marché' de nouvelle location des locaux loués a' la date du 25 janvier 2019, et si besoin le de'signer a' nouveau pour ce faire ;
- Confirmer le jugement en ses autres dispositions et, notamment en ce qu'il a dit que les parties sont liées par un bail soumis au statut des baux commerciaux depuis le 1er décembre 2017 et portant sur des locaux situés au [...], ordonné une mesure d'instruction pour rechercher la valeur locative des locaux loués aux frais avancés de la société Mobilix, fixé le loyer provisionnel pour la durée de l'instance au montant du loyer en cours, réservé les dépens et la demande formée au titre de l'article 700 du CPC;
- De'bouter la société Mobilix de toutes ses demandes;
- Condamner la société Mobilix au paiement de la somme de 3.000€ au titre de l'article 700 du CPC;
- La condamner aux de'pens d'appel, dont distraction au profit de maître Vale'rie F., avocat aux offres de droit, conformément a' l'article 699 du CODE DE PROCÉDURE CIVILE.

Vu les dernières conclusions notifiées le 30 avril 2020, par lesquelles la société Mobilix, intimée, demande à la Cour de :

- Dire et juger la société DH Invest irrecevable en son appel portant sur les chefs de mission de l'expert judiciaire
- Dire et juger la société DH Invest mal fondée en son appel des autres dispositions du jugement
- Confirmer le jugement en toutes ses dispositions
- Condamner la société DH Invest a' lui payer la somme de 2 000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel et aux dépens d'appel

MOTIFS DE L'ARRET

Aux termes de l'article L 145-5 du code de commerce, lorsque les parties ont dérogé à la durée du contrat de location par un bail stipulant une durée inférieure ne pouvant être supérieure à 3 ans, il s'opère un nouveau bail si, à l'expiration de cette durée et au plus tard l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le preneur est resté et est laissé en possession.

Un nouveau bail se forme automatiquement à compter du lendemain de l'échéance. Les clauses et conditions du nouveau bail statutaire sont celles de l'ancien bail dérogatoire, même si elles ne donnent pas lieu à un contrat écrit. Les parties disposent d'un délai de 2 ans à compter de la formation de ce nouveau contrat pour en faire déterminer

le loyer par le juge qui doit être fixé à la valeur locative qui s'entend de la valeur de marché, et peut être inférieur au loyer du bail dérogatoire.

En l'espèce, les parties ne contestent pas la disposition par laquelle le jugement entrepris a jugé qu'elles sont désormais liées par un bail soumis au statut des baux commerciaux depuis le 1er décembre 2017.

L'article L 145-11 du code de commerce dispose que lorsque le bailleur entend obtenir une modification du prix du bail, il doit faire connaître le loyer qu'il propose dans l'acte de congé ou dans sa réponse à la demande de renouvellement, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement.

Cette règle ne vise que la modification du prix du bail sollicitée par le bailleur ; elle ne s'applique pas lorsque, à l'expiration d'un bail dérogatoire ayant opéré un nouveau bail de plein droit en application de l'article L 145-5 du même code, c'est le preneur qui demande la fixation judiciaire du prix du bail. Dans ce cas, la prescription biennale de l'action court à compter de la demande, mais le prix du nouveau bail doit être fixé à la valeur locative à compter de son entrée en vigueur, sauf meilleur accord des parties.

En conséquence, le tribunal doit être approuvé d'avoir jugé que le prix du bail doit être fixé à la valeur locative déterminée au 1er décembre 2017.

La mission que le tribunal a confiée à l'expert ne relève pas de la chose jugée, susceptible d'appel, de sorte que la cour ne peut pas être saisie d'un litige relatif à la mission par l'effet dévolutif de l'appel ; il appartient aux parties de saisir le juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction si nécessaire, afin qu'il complète ou modifie la mission de manière à ce que l'avis de l'expert renseigne parfaitement la juridiction pour statuer utilement sur les prétentions des parties.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, l'équité commande de condamner la société DH Invest à payer à la société Mobilix une somme de 2000 € pour frais irrépétibles exposés à l'occasion de l'instance d'appel, dont elle supportera en outre les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Confirme le jugement rendu le 26 juin 2019 par le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris en toutes ses dispositions,

Condamne la société DH Invest à payer à la société Mobilix une somme de 2000 € pour frais irrépétibles d'instance,

La condamne aux dépens.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT

Décision(s) antérieure(s)

⚡ TGIPARIS26 Juin 2019 19/03548

© LexisNexis SA