

Copies délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 30 SEPTEMBRE 2016

(n° 279 , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/14983

Décision déferée à la Cour : Jugement du 12 Mai 2014 - Tribunal de Grande Instance de
PARIS - RG n° 13/14059

APPELANTE

SOCIÉTÉ PRAXA *société de droit Luxembourgeois*

ayant son siège social 6, rue Heine

L 1720 LUXEMBOURG

N° SIRET : B 9 065 3

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentée par Me Benoît HENRY de la SELARL RECAMIER AVOCATS ASSOCIES,
avocat au barreau de PARIS, toque : K0148

Ayant pour avocat plaidant Me Laure de LA VASSELLAIS, avocate au barreau de PARIS,
toque : B343

INTIMÉE

SA ETABLISSEMENTS LENER CORDIER *dont le siège social est 35 rue de Merville
à 59190 HAZEBROUK prise en son établissement,*

177, rue Saint-Honoré

75001 PARIS

N° SIRET : 308 199 140

prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Représentée par Me Jean-Didier MEYNARD de la SCP BRODU - CICUREL -
MEYNARD - GAUTHIER, avocat au barreau de PARIS, toque : P0240

Ayant pour avocat plaidant Me François DEBRUYNE, avocat au barreau de LILLE

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile,
l'affaire a été débattue le 15 juin 2016, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas
opposé, devant Madame Chantal BARTHOLIN, présidente, chargée d'instruire l'affaire,
laquelle a été préalablement entendue en son rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

,
Madame Chantal BARTHOLIN présidente de chambre,
Madame Anne-Marie GALLEN, présidente
Madame Brigitte CHOKRON, conseillère
qui en ont délibéré,

Un rapport a été présenté à l'audience par Madame Chantal BARTHOLIN dans les
conditions prévues par l'article 785 du Code de procédure civile,

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 Madame Chantal BARTHOLIN, présidente de chambre et par Madame Pauline ROBERT, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Suivant acte en date du 7 février 2001, la société du Louvre-Groupe du Louvre, aux droits de laquelle vient la société Praxa, a donné à bail à la société Lener Cordier divers locaux à usage commercial dépendant de l'immeuble situé 177, rue Saint Honoré dans le 1^{er} arrondissement à Paris, pour une durée de douze ans à compter du 1^{er} avril 2001.

Par exploit en date du 19 novembre 2012, la société Praxa a donné congé à la société Lener Cordier avec offre de renouvellement du bail au 1^{er} juillet 2013, aux clauses et conditions du bail expiré et notamment, pour une durée mentionnée sur le congé de douze ans, moyennant un loyer annuel de 120.000 euros H.C/H.T par an.

Les parties étant en désaccord sur le montant du loyer, la Société Praxa par un mémoire en demande signifié le 23 juillet 2013 a sollicité la fixation du loyer du bail renouvelé au 1^{er} juillet 2013 à la valeur locative, eu égard à la durée contractuelle du bail expiré, soit la somme de 98.425,27 euros par an en principal.

Par acte du 23 septembre 2013, la Société Praxa a fait assigner la société Lener Cordier devant le juge des loyers commerciaux aux fins de voir notamment constater que par l'effet de l'accord des parties, le bail s'est renouvelé à compter du 1^{er} juillet 2013 pour une durée de douze ans.

Par jugement en date du 12 mai 2014, le juge des loyers du tribunal de grande instance de Paris a :

- constaté que par l'effet du congé avec offre de renouvellement délivré le 1^{er} novembre 2012 par la société Praxa, le bail s'est renouvelé à compter du 1^{er} juillet 2013 pour une durée de neuf ans, en l'absence d'accord exprès des parties pour une durée plus longue,
- dit que le loyer du bail renouvelé n'est pas soumis aux règles du plafonnement,
- pour le surplus, désigné en qualité d'expert Mme Maigne-Gaborit avec mission de notamment rechercher la valeur locative des lieux loués à la date du 1^{er} juillet 2013,
- dit que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport au greffe de la 18^{ème} chambre un an plus tard le 15 avril 2015,
- fixé à la somme de 2.800 euros la provision à valoir sur la rémunération de l'expert, laquelle devra être consignée par la société Praxa à la régie du tribunal de grande instance de Paris avant le 15 juillet 2014 inclus,
- dit que faute de consignation de la provision dans le délai imparti, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet,
- désigné le juge des loyers commerciaux pour assurer le suivi et le contrôle des opérations d'expertise,

- dit que l'affaire sera rappelée à l'audience du juge des loyers commerciaux du lundi 8 septembre 2014 pour vérification du versement de la consignation,
- fixé le loyer provisionnel pour la durée de l'instance à la somme de 67.000 euros par an en principal,
- ordonné l'exécution provisoire de la présente décision.

La société Praxa a relevé appel de ce jugement le 15 juillet 2014. Par ses dernières conclusions signifiées le 3 novembre 2014 au visa des articles les articles 1134 du Code civil et L 145-12 alinéa 1 du Code de Commerce, elle demande à la cour de :

- réformer le jugement entrepris du chef de la durée du bail renouvelé le 1^{er} juillet 2013,
- constater que l'accord des parties intervenu à l'occasion du renouvellement en cause pour convenir d'un bail d'une durée de douze ans est conforme à l'article L. 145-12 du code de commerce,
- dire et juger que par l'effet des termes du congé du 19 novembre 2012 de la société Praxa et de ceux de la réponse de la société Lener Cordier du 7 février 2013, le bail entre ces deux parties s'est renouvelé le 1^{er} juillet 2013, pour une durée de douze ans,
- déclarer la société Lener Cordier irrecevable et mal fondée en toutes demandes contraires,
- condamner la société Lener Cordier à lui verser une somme de 4.000 euros au titre des dispositions de l'articles 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de la présente instance

Par ses dernières conclusions signifiées le 3 décembre 2014 au visa des articles L.145-12 du code de commerce et 1156 du code civil, la société Lener Cordier demande à la cour de :

- confirmer le jugement du tribunal de commerce de grande Instance de Paris (sic) pour dire que le bail de la Société Praxa s'est renouvelé pour une durée de neuf ans par application de l'article L 145-12 du code de commerce,
- rejeter purement et simplement toutes les demandes de l'appelante,
- juger l'appel abusif et mal fondé en l'absence d'accord exprès des parties et condamner la société Praxa à payer une somme de 5 000 euros à la société Lener Cordier,
- condamner la société Praxa à payer à la Société Lener Cordier la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers frais et dépens.

SUR CE,

L'appel ne porte que sur la disposition du jugement relative à la durée du bail renouvelé par l'effet du congé avec offre de renouvellement délivré par la bailleuse la société Praxa.

Les parties ont échangé devant le juge des loyers des mémoires au terme desquels la société bailleuse a de son côté demandé qu'il soit constaté que le bail s'est renouvelé à compter du 1^{er} juillet 2013 pour une durée de douze ans, et subsidiairement de renvoyer la question de la durée du bail renouvelé à l'appréciation du tribunal de grande instance tandis que la société Lener Cordier dans son mémoire en réponse complémentaire a demandé qu'il soit constaté qu'en application de l'article L 145-12 du code de commerce, le bail s'est renouvelé pour une durée de neuf ans et en cas de doute que la question soit soumise au tribunal de grande instance.

Le premier juge a retenu qu'il n'y avait pas de débat sur la durée du bail de sorte qu'il a jugé n'y avoir lieu de renvoyer l'affaire sur ce point.

Aucune partie ne fait plaider l'incompétence du premier juge pour statuer sur la question controversée de la durée du bail renouvelé mais c'est à tort que la société Praxa a retenu que la société Lerner Cordier n'a jamais contesté devant le premier juge que le bail s'était renouvelé pour douze ans.

La société Praxa fait valoir que conformément l'article L 145-12 alinéa 1 du code de commerce, les parties sont valablement convenues à l'occasion du renouvellement du bail du 1^{er} juillet 2013 que celui-ci interviendrait pour une durée de douze ans au terme des échanges intervenus entre les deux sociétés. En effet, selon elle, le congé donné le 19 novembre 2012 mentionnait expressément une durée de douze ans et l'offre de renouvellement a été acceptée le 7 février 2013 en tous points sauf l'augmentation du loyer.

La société Lerner Cordier réplique qu'elle n'a pas renoncé à son droit au renouvellement du bail pour une durée de neuf ans en acceptant le principe du renouvellement à défaut d'accord exprès, conformément à ce qui résulte des divers échanges entre les parties, les dispositions de l'article L.145-12 du code de commerce étant d'ordre public.

Le congé avec offre de renouvellement délivré par la société bailleuse le 19 novembre 2012 contient l'indication que le congé est notifié avec offre de renouvellement du bail à compter du 1^{er} juillet 2013 aux clauses et conditions du bail expiré "et notamment pour une durée de douze ans".

La société Praxa y a rappelé que le dé plafonnement se trouvait acquis en raison de la durée contractuelle du bail venant à expiration, et qu'elle entendait voir porter le loyer du bail renouvelé à la somme annuelle de 120 000€ hors charges et hors taxes.

La société Lerner Cordier faisait connaître sa réponse le 7 février 2013 en ces termes : *"vous nous faites une offre de renouvellement du bail dans les mêmes conditions que le bail mis avec un changement de loyer à 120 000 euros hors charges ce qui revient à tripler le loyer actuel .. Nous acceptons le renouvellement du bail mais refusons la considérable augmentation du loyer incompatible avec une bonne exploitation dans un contexte des plus difficiles"* avant de proposer un nouveau loyer au prix de 50 000€ par an représentant selon elle une augmentation de plus de 18%.

L'article L 145-12 du code de commerce prévoit que la durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue.

Si la bailleuse a clairement exprimé dans le congé qu'elle a délivré son intention de voir le bail se renouveler pour une nouvelle durée de douze ans, le fait pour la locataire d'avoir pris acte dans son propre courrier que l'offre de renouvellement du bail était "aux mêmes conditions" mais avec un changement de loyer et d'avoir répondu : " Nous acceptons votre offre de renouvellement du bail mais refusons l'augmentation de loyer", sans faire la moindre allusion expresse dans ce courrier à la durée du nouveau bail ne saurait valoir acceptation d'un bail renouvelé pour une durée de douze ans.

En raison des effets qui s'attachent à la fixation d'un loyer pour une durée supérieure à neuf ans, le faisant échapper à la disposition du statut des baux commerciaux relative au plafonnement, l'accord des parties pour une durée plus longue que celle prévue a minima légalement par la disposition d'ordre public de l'article L 145-12 du code de commerce ne saurait en effet se déduire du silence gardé sur ce point précis par la locataire qui s'est surtout attachée en réponse au congé à justifier sa demande de nouveau loyer.

Du reste et dans son mémoire en réponse dit complémentaire du 10 mars 2014 postérieur à la saisine du juge des loyers, la société Lerner Cordier a expressément demandé qu'il soit constaté qu'en application de l'article L 145-12 du code de commerce, le bail s'est renouvelé pour une durée de neuf ans.

Il s'ensuit que le juge des loyers a à bon droit estimé que le renouvellement du bail a lieu pour une durée légale de neuf ans à défaut d'accord exprès des parties pour une durée plus longue.

Il n'est aucunement démontré que le droit d'appel de la société Praxa ait dégénéré en abus et la société Lerner Pradier sera en conséquence déboutée de sa demande de dommages intérêts pour appel abusif.

La société Praxa sera condamnée aux dépens et paiera à la société Lerner Cordier une somme de 3000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Statuant dans les limites de l'appel,

CONFIRME le jugement déféré,

DÉBOUTE les parties de leurs autres demandes,

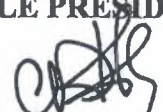
CONDAMNE la société Praxa aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile et la condamne à payer à la société Lerner Cordier la somme de 3000 euros par application de l'article 700 du même code.

LE GREFFIER



P. ROBERT

LE PRÉSIDENT



C. BARTHOLIN



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le Greffier en Chef