

Crosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 10 FÉVRIER 2017

(n°57, 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/01095

Décision déferée à la Cour : Jugement du 10 Décembre 2014 -Président du TGI de Bobigny
- RG n° 12/00025

APPELANTE :

SAS FRANCE QUICK prise en la personne de ses représentants légaux
Immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 950 026 914
Parc des Portes de Paris - 50 avenue du président Wilson
Bât 123
93214 LA PLAINE SAINT DENIS

Représentée par Maître Brigitte GAUCLERE de la SELAFA CMS BUREAU FRANCIS
LEFEBVRE, avocate au barreau de HAUTS-DE-SEINE

INTIMÉE :

**SA ICADE DE LOCATION POUR L INDUSTRIE ET LE COMMERCE prise en la
personne de ses représentants légaux**
Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 582 074 944
35 avenue de la Gare
75019 PARIS

Représentée par Maître Evelyne BARBIER, avocate au barreau de PARIS, toque : B0330

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure
civile, l'affaire a été débattue le 14 Décembre 2016, en audience publique, les avocats ne
s'y étant pas opposé, devant Madame Chantal BARTHOLIN, Présidente de chambre,
chargée du 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 Marie-Brigitte FREMONT, conseillère
qui en ont délibéré

Greffière, lors des débats : Mme Clémentine GLEMET

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 Anaïs CRUZ, greffier à qui la minute a été remise par le magistrat signataire.

Faits et procédure:

Par acte sous seing privé du 10 octobre 2001, la société Immobilière de Location pour l'Industrie et le Commerce (SILIC) a consenti à la société France Quick un bail commercial pour une durée de neuf ans à effet du 1^{er} avril 2002, portant sur des locaux situés 2/22 avenue des Nations Unies, immeuble Le Rostand à Villepinte (Seine-Saint-Denis- 93420) ZAC Paris Nord, moyennant un loyer de 291.293 euros.

Par avenant du 3 décembre 2003 le nombre d'emplacements de stationnement a été réduit et le loyer a été diminué à la somme de 804.968,64 euros HT.

Par Lettre recommandée avec Accusé de Réception du 8 février 2010, la société France Quick a sollicité une nouvelle fixation de loyer conformément à l'article L.145-39 du code de commerce.

Par acte du 14 mars 2012, la société France Quick a assigné la société SILIC devant le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande Instance de Bobigny aux fins d'obtenir la fixation du loyer annuel HT HC à la somme de 560.000 euros à effet du 8 février 2010 et subsidiairement désigner un expert.

Selon jugement du 20 juin 2012, le juge a ordonné une expertise, confiée à Mme Leroy-Buhr, qui a déposé son rapport le 19 décembre 2013.

Par jugement en date du 10 décembre 2014, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Bobigny a :

- fixé le montant du loyer à la somme de 541.351 euros HT HC,
- dit que ce loyer a pris effet le 28 mars 2014,
- débouté la société France Quick de sa demande en paiement au titre du trop perçu pour la période entre le 8 février 2010 et le 31 mars 2011 et au titre des intérêts,
- condamné la société Icade aux dépens qui comprendront les frais d'expertise judiciaire.

La société France Quick SAS a relevé appel de ce jugement le 14 janvier 2015.

Par ses dernières conclusions signifiées le 16 juillet 2015 au visa des articles 1134 et 1154 du code civil et les articles L.145-37 et suivants, L 145-57, R.145-20 et R.145-21 du code de commerce, elle demande à la Cour de :

- déclarer recevable et bien fondée la société France Quick SAS en son appel partiel à l'encontre du jugement en date du 10 décembre 2014 rendu par le tribunal de grande instance de Bobigny,
- confirmer le jugement en date du 10 décembre 2014 en ce qu'il a fixé le montant du loyer révisé à la somme de 541.351 euros HC HT,
- infirmer le jugement en date du 10 décembre 2014 en ce qu'il a dit que ce loyer prenait effet au 20 mars 2014 et débouté la société France Quick SAS de sa demande en paiement au titre du trop-perçu de loyers par le bailleur pour la période entre le 8 février 2010 et le

31 mars 2011 et au titre des intérêts.

En conséquence, statuant à nouveau :

- juger que le loyer révisé, fixé à la somme de 541.351 euros HT HC, a pris effet au 8 février 2010,
- prononcer le remboursement des loyers trop perçus entre le 8 février 2010 et le 31 mars 2011 dont le montant s'élève à 636.318,79 euros,
- juger que les remboursements de loyers porteront intérêt au taux légal à compter de la date de la demande en fixation du nouveau loyer (8 février 2010) et jusqu'au jour du parfait paiement des sommes dues par la société Icade, avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil.

A titre subsidiaire,

- juger que le loyer exigible entre le 8 février 2010 et le 31 mars 2011 s'élève à 560.000 euros conformément à la demande du locataire en date du 8 février 2010,
- prononcer le remboursement des loyers trop perçus entre le 8 février 2010 et le 31 mars 2011 dont le montant s'élève à 614.950,15 euros,
- juger que les remboursements de loyers porteront intérêt au taux légal à compter de la date de la demande en fixation du nouveau loyer (8 février 2010) et jusqu'au jour du parfait paiement des sommes dues par la société Icade, avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil.

Par ses dernières conclusions signifiées le 5 juin 2015, la société Icade demande à la Cour de :

- déclarer la société France Quick SAS mal fondée en ses demandes,
- en conséquence l'en débouter,

A titre principal,

- la recevoir en son appel incident,
- Y faisant droit,

- fixer le loyer révisé au 8 février 2010 à la somme annuelle hors taxes de 694.420 euros.

A titre subsidiaire,

- confirmer le jugement entrepris en l'ensemble de ses dispositions,

En tout état de cause,

- condamner la société France Quick SAS au paiement de la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la société France Quick SAS aux entiers dépens.

SUR CE :

La société France Quick conteste la date de prise d'effet du nouveau loyer révisé, soutient qu'elle doit courir à compter de la demande qui a été faite le 8 février 2010, date à laquelle l'expert a estimé la valeur locative des lieux loués; elle soutient que le juge des loyers a fait une application erronée de l'article R.145-21 du code de commerce et que si la Cour retenait l'application de cet article dans son principe, son application serait néanmoins refusée en raison de l'accord des parties sur la date de prise d'effet du nouveau loyer à compter du 8 février 2010.

Le preneur demande l'application du loyer fixé par le juge des loyers, à savoir 541.351 euros hors taxes et hors charges, à compter du 8 février 2010, avec les conséquences y attachées et que soit prononcée l'exigibilité du trop-perçu par la société SILIC, aux droits et obligations de laquelle se trouve aujourd'hui la société Icade, entre le 8 février 2010, date à laquelle la société France Quick a notifié sa demande de révision du loyer et le 31 mars 2011, date de son départ.

Elle conteste la portée de l'arrêt de la Cour de cassation du 23 février 1994 mis en avant par la bailleuse et à titre subsidiaire demande d'appliquer à la date du 8 février 2010 la valeur du loyer offerte de 560.000 euros.

Elle revendique l'exigibilité des intérêts moratoires attachés aux sommes trop perçues au titre des loyers, du jour de la demande en fixation du nouveau loyer le 8 février 2010 en application de l'article 1155 du code civil et capitalisation des intérêts par application de l'article 1154 du code civil.

La société Icade quant à la valeur locative s'en rapporte à l'estimation expertale en ce qui concerne les emplacements de parkings et demande la confirmation du jugement sur ce point, mais elle sollicite incidemment la fixation du montant du loyer révisé des locaux à usage de bureau sur la base de 165 euros HT par m² et estime qu'il n'y a pas lieu à déduction du montant de l'impôt foncier.

Elle fait valoir que l'expert n'a pas répondu, dans son rapport à ses observations critiques, que les développements de Mme Leroy-Buhr sur l'évolution globale du marché entre 2006 et 2010 ne sont pas opérantes pour l'appréciation du loyer révisé puisque d'une part, il convient d'examiner les prix pratiqués à la date de révision, pour déterminer la valeur locative et que d'autre part, les éléments de référence retenus par Mme Leroy-Buhr mettent en exergue une absence d'évolution significative entre 2006 et 2010 pour la zone concernée, qu'enfin, sans aucune explication, l'expert a déduit l'impôt foncier pour la détermination du loyer révisé, ce qui conduit à une distorsion des prix qui n'a pas de justification économique. Elle demande que la Cour fixe le loyer révisé à la somme de 694.420 euros HT par an au 8 février 2008.

La société Icade conteste l'analyse de l'article R.145-21 du code de commerce faite par la société Quick France, expose que le preneur se prévaut à tort d'un prétendu accord. Elle demande que la Cour confirme le jugement quant à la date d'exigibilité du loyer révisé.

Enfin, elle demande que la société Quick France soit déboutée de ses demandes quant aux comptes entre les parties notamment, en ce que le juge des loyers commerciaux n'a pas de compétence en la matière.

La société France Quick demande que la valeur locative nette de 541.351 euros hors taxes et hors charges soit confirmée par la Cour, à savoir 135 euros hors taxes du m² de bureaux, 600 euros l'unité hors taxes pour les parkings en sous-sol et 300 euros l'unité hors taxes pour les parkings extérieurs, soit une valeur locative au 8 février 2010 de 541.351 euros hors taxes et hors charges ;

Ceci exposé, l'expert après avoir décrit l'emplacement des locaux avec précision et souligné que d'un point de vue économique, Villepinte s'était fortement dynamisée en raison de la proximité de l'aéroport Charles de Gaulle, avoir pris en compte de nombreuses références de locaux comparables sur Villepinte dont les prix oscillent entre 80 euros /m² et 160 euros /m², avoir procédé à une étude de marché lui ayant permis de retenir une baisse de la demande exprimée de 13% en 2010 mais une hausse de la demande placée de 15% avec un taux de vacance de 6% supérieur au taux de la deuxième couronne mais inférieur à celui de l'île-de-France en général, a proposé une valeur unitaire de 135 euros /m² pour les bureaux ; cette valeur a été à juste titre approuvée par le premier juge compte tenu de la présence parmi les références citées par l'expert de quatre loyers de comparaison pour des locaux de grande surface et de même nature dont les prix unitaires varient de 100 euros /m² à 155 euros /m².

Il s'ensuit qu'il convient de confirmer le jugement déferé en ce qui concerne la valeur du loyer révisé au 8 février 2010 dont le premier juge a justement déduit le montant de l'impôt foncier qui constitue une charge exorbitante pour le locataire à la date de la révision.

S'agissant de la date de prise d'effet du loyer révisé, le premier juge a justement analysé que l'offre de la société France Quick dans sa lettre recommandée puis son mémoire en demande et enfin dans son assignation, de payer un loyer de 560.000 euros HT et HC /an a pour conséquence, le juge devant statuer en application de l'article R 145-21

du code de commerce dans la limite de l'offre et de la demande des parties, que le loyer révisé ne peut prendre effet qu'à la date du mémoire après expertise du 14 mars 2014, la société France Quick ayant à cette date modifié sa demande à la baisse.

A compter du 8 février 2010, date d'effet de principe de la révision, et compte tenu de la valeur locative du bail révisé à cette date, le loyer ne peut cependant excéder la somme offerte par la société locataire soit celle de 560.000 euros /an HT et HC.

A bon droit, la société Icade fait-elle observer que la compétence du juge des loyers est de déterminer le prix du loyer mais pas de faire les comptes des trop perçus éventuellement dus ; ceux-ci existent néanmoins, compte tenu du montant du loyer révisé à compter du 8 février 2010 ; les trop perçus par la bailleuse porteront intérêts au taux légal à compter du 15 mars 2012 avec capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil.

La société Icade supportera les dépens d'appel et sera déboutée de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Réformant le jugement déféré, seulement en ce qu'il a débouté la société France Quick de sa demande au titre des intérêts sur le trop perçu entre la date du 8 février 2010 et celle du 31 mars 2011,

Statuant à nouveau,

Dit que le loyer révisé à compter de la date du 8 février 2010 étant d'un montant de 560.000 euros, compte tenu de la demande de la société France Quick à cette date, la société Icade est redevable d'un trop perçu de loyer depuis cette date qui portera intérêts au taux légal à compter du 15 mars 2012, avec capitalisation desdits intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code de procédure civile,

Déboute les parties de leurs autres demandes,

Condamne la société Icade aux dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

Acurz

LA PRÉSIDENTE



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le Greffier en Chef