

N° RG 17/05288

Décision du Tribunal de Grande Instance de LYON

Au fond

du 06 juin 2017

RG : 16/00040

S. A&C

C/

P.

P.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

3ème chambre A

ARRÊT DU 08 Novembre 2018

APPELANTE :

S. A&C représentée par son gérant domicilié en cette qualité au
siège social

Représentée par Me Gaël S. de la S. B&S, avocat au barreau de
LYON et ayant pour avocat plaçant, Me Olivier M., avocat au barreau de LYON, substitué
par Me Ida C-M, avocat au barreau de LYON

INTIMES :

M. Gérard P.

Représenté par Me Jacques A de la SCP J.A

NO, avocat au barreau de LYON et ayant pour avocat plaçant, Me Anne

B-B, avocat au barreau de LYON

1Mme Geneviève P. épouse T.

Représentée par Me Jacques A de la SCP J.A

NO, avocat au barreau de LYON et ayant pour avocat plaçant, Me Anne

B-B, avocat au barreau de LYON

* * * * *

EXPOSE DU LITIGE

Par acte notarié du 17 septembre 1990, M. Vallin aux droits duquel viennent M. Gérard P. et Mme Geneviève P. épouse T. a donné à bail à la SCP S. A&C, pour une durée de 15 ans à compter du 1er octobre 1990, divers locaux pour lui permettre d'exercer son activité de vétérinaire et d'une manière générale toutes activités rentrant dans le cadre de son objet. En 1991 et 1992, la S. A&C a procédé, avec l'autorisation des bailleurs, à des travaux pour un montant de 120'000 € afin d'y installer une clinique vétérinaire. Le bail a été renouvelé, à compter du 1er octobre 2005 pour une durée de neuf années pour un loyer annuel fixé à la valeur locative de 10'582'€ hors taxes et hors charges par arrêt confirmatif de cette cour en date du 19 octobre 2010. Par acte sous seing privé du 30 septembre 2006, la SCPS. A & C a cédé son droit de présentation de clientèle de vétérinaire à la S. A&C et lui a transmis le droit au bail. Par acte d'huissier du 31 mars 2014, M. P. et Mme T. ont donné congé à la société S. A&C pour le 1er octobre 2014. Les parties n'ayant pas réussi à trouver un accord sur le montant de l'indemnité d'éviction, et la date de la libération des lieux, par acte d'huissier du 16 décembre 2015, M. P. et Mme T. ont notifié leur droit de repentir et offert à compter de cette date, le renouvellement du bail pour une durée de neuf années moyennant un loyer annuel de 32'400'€ hors taxes. Après échange des mémoires, la S. A&C s'opposant au dé plafonnement du loyer, elle a été assignée, par les bailleurs devant le juge des loyers commerciaux aux fins de fixation du loyer du bail renouvelé à la somme de 32'400'€ annuel en principal, outre la fixation d'une indemnité d'occupation pour la période écoulée entre la date d'expiration du bail et celle de la notification du droit de repentir.

Par jugement du 6 juin 2017, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Lyon a dit que le loyer renouvelé doit être fixé à la valeur locative, avant dire droit, a ordonné une expertise et désigné pour y procéder M. Jean François M., avec mission de :

- visiter les locaux loués, en indiquer la surface utile et proposer le cas échéant un calcul de surface pondérée conformément aux usages,
- fournir à la juridiction tous éléments permettant de fixer la valeur locative des lieux loués applicable au 1er octobre 2014 puis au 16 décembre 2015 d'après les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et les prix couramment pratiqués dans le voisinage,
- dit que pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix du bail renouvelé, la S. A&C continuera à payer les loyers échus au prix ancien,
- ordonné l'exécution provisoire réservé les dépens. Par déclaration reçue le 12 juillet 2017, la S. A&C a interjeté appel de cette décision. Par conclusions du 18 mai 2018, fondées sur les articles 122, 480 et 568 du code de procédure civile, les articles L.'145-33, L.'145-34 du code de commerce, l'article R.'145-10 du même code, la S. A&C demande à la cour de :
- infirmer le jugement dont appel et statuant à nouveau, in limine litis juger irrecevable la demande des bailleurs de fixer le loyer renouvelé sur la base d'une surface pondérée de 225 m2,
- en conséquence, débouter les bailleurs de l'intégralité de leurs demandes, fins et prétentions, subsidiairement,

- juger que les travaux d'aménagement qu'elle a réalisés dans le cadre du bail initial doivent être qualifiés de « modification notable des caractéristiques de locaux »,
- juger que les bailleurs sont déchus du droit de se prévaloir de ces travaux pour fonder leur demande de dé plafonnement du loyer, faute de l'avoir fait lors du renouvellement précédent, juger que les locaux donnés à bail ne sont pas des locaux monovalents, en conséquence, débouter les bailleurs de l'intégralité de leurs demandes, juger que le loyer renouvelé doit être fixé selon la variation de l'indice du coût de la construction conformément aux stipulations du bail,
- fixer, en conséquence, le loyer renouvelé à la somme de 13'310,40€ HT € par an, fixer l'indemnité d'occupation entre la date d'effet du congé, soit le 1er octobre 2014, jusqu'à la date d'exercice du droit de repentir, soit le 16 décembre 2015, à la somme 13'310,40€ HT par an,
- à titre infiniment subsidiaire, débouter Mme T. et M. P. de leur demande d'évocation,
- en conséquence, renvoyer les parties devant le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Lyon,
- subsidiairement, débouter les bailleurs de leur demande de fixation du loyer renouvelé à la valeur locative de 55'100€ hors taxes et hors charges par an, débouter les bailleurs de leur demande de fixation de l'indemnité d'occupation à la valeur locative entre la date d'effet du congé, soit le 1er octobre 2014, jusqu'à la date d'exercice du droit de repentir, soit le 16 décembre 2015 à la somme de 49'143€ hors taxes et hors charges par an, fixer le loyer renouvelé à la valeur locative annuelle de 25'146,82€ hors taxes et hors charges,
- en toutes hypothèses, condamner in solidum Mme T. et M. P. à lui verser la somme de 5'000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner in solidum Mme T. et M.P. aux entiers dépens de l'instance et de ses suites.
- Par conclusions du 22 mars 2018, fondées sur les articles 122, 123 et 480 du code de procédure civile, les articles L.'145-33 et L.'145-34 du code de commerce, les articles R.'145-8 et R.'145-3 du code de commerce, les articles 1156 et suivants du code civil, l'article 1195 du code civil, l'article 568 du code de procédure civile, l'article L.'145-28 du code de commerce, M. P. et Mme T.

demandent à la cour de :

- repousser tous arguments contraires voire tardifs, juger recevable leur demande de fixation du loyer renouvelé sur la base d'une surface pondérée portant sur l'intégralité des lieux actuellement occupés par la clinique vétérinaire,
- confirmer la décision rendue par le juge des loyers en ce qu'elle a considéré que la modification notable des caractéristiques du local en cause et des obligations respectives des parties justifie l'application du loyer à la valeur locative,
- le cas échéant et par substitution de motifs, considérer le caractère monovalent des locaux et confirmer la décision en ce qu'elle a retenu l'application du loyer du bail renouvelé à la valeur locative,
- fixer à la somme annuelle de 55'100€ hors taxes et hors charges, en principal, le loyer du bail renouvelé entre les parties à compter du 16 décembre 2015 soit à compter de la date d'effet du droit de repentir, les autres clauses et conditions du bail expiré demeurant inchangées, fixer une indemnité d'occupation pour la période intermédiaire entre la date d'effet du congé, soit le 1er octobre 2014, jusqu'à la date d'exercice du droit de repentir, soit celle du 16 décembre 2015, au montant annuel de 49'143€ hors taxes et hors charge,
- condamner la S. A&C au paiement des rappels d'indemnités d'occupation et de loyers ainsi qu'aux intérêts de droit au taux légal sur l'arriéré résultant de cette fixation à compter de chacune des échéances trimestrielles et ce, depuis le 1er octobre 2014, outre capitalisation des intérêts,
- rejeter toutes fins et conclusions contraires, condamner la S. A&C à leur payer la somme de 5'000€ chacun en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel lesquels comprendront les frais d'expertise pour le montant de 2'793,50€ TTC.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Au soutien de la demande de dé plafonnement du loyer, les bailleurs invoquent en premier lieu les travaux réalisés par le preneur à ses frais au cours du bail initial en les qualifiant d'améliorations au sens de l'article R. 145-8 du code de commerce ce qui permet de les prendre en compte lors du second renouvellement du bail intervenu le 1er octobre 2014 dès lors qu'ils ont accédé à la propriété de ces améliorations, lors de la cession des éléments corporels et incorporels du 30 septembre 2006. La locataire soutient tout d'abord in limine litis que la demande de fixation du loyer sur la base d'une surface pondérée de 225 m², résultant des travaux qu'elle a réalisés après la conclusion du bail, est irrecevable car elle se heurte à l'autorité de la chose jugée par l'arrêt de la cour du 19 octobre 2010 qui a fixé le loyer, lors du premier renouvellement à compter du 1er octobre 2005, sur la base de 139,23 m² soit la surface initiale avant travaux; elle demande, en conséquence, le débouté des bailleurs de l'intégralité de leurs prétentions. Au fond, elle s'oppose à la demande de dé plafonnement au motif que les travaux réalisés constituent une modification notable des caractéristiques des locaux prévus par l'article R. 145-3 du code de commerce qui ne peuvent être pris en compte que lors du premier renouvellement de sorte que les bailleurs sont déchus du droit de se prévaloir de ces travaux pour fonder leur demande de dé plafonnement du loyer. Par ailleurs, ils contestent l'accession à la propriété invoquée par les bailleurs. La surface des locaux est un élément de calcul du loyer annuel et ne constitue pas une demande autonome pouvant être déclarée irrecevable sans examen au fond de la demande de dé plafonnement du loyer sur laquelle s'opposent les parties précisément en raison des travaux réalisés par la locataire et ayant augmenté la surface des locaux. L'exception d'irrecevabilité est donc sans objet. L'exception au principe du plafonnement du loyer d'un bail expiré d'une durée de neuf ans fondée sur une modification des éléments d'appréciation de la valeur locative en application des articles R.'145-3 à R.'145-6 et R.'145-8 du code de commerce doit être notable et être intervenue au cours du bail à renouveler sauf dans le cas, prévu par l'article R.'145-8 concernant les améliorations apportées aux lieux loués par le preneur à ses frais et qui ne sont pas prises en compte pour la fixation du loyer qui suit leur exécution mais lors du renouvellement suivant à condition qu'elles soient devenues la propriété du bailleur. Selon les dispositions de l'article R. 145-3 du code de commerce les caractéristiques propres au local s'apprécie en considération de:

- 1° De sa situation, dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public,
- 2° De l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux,
- 3° De ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée,
- 4° De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail,

5° De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire. L'article R.145-4 ajoute: «Les caractéristiques propres du local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances donnés en location par le même bailleur et susceptible d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux ('). L'article R.145-8 dispose: «' (') Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge ('). Les travaux d'amélioration des lieux loués sont définis comme des travaux d'aménagement, d'embellissement ou des travaux ayant eu pour conséquence une meilleure adaptation des locaux à la forme de l'activité exercée. En l'espèce, le bail porte sur les locaux suivants':

- au rez-de-chaussée': un local commercial avec pièces sur l'arrière,
- au 1er étage': deux pièces dépendances,
- jardin 250 m² et entrepôt avec passage de côté.

Il ressort du rapport d'expertise judiciaire du 26 juin 2006, déposé par M. Sagnol, lors du premier renouvellement du bail, que la locataire a': totalement transformé le bâtiment principal, qui était dans un état médiocre et n'était pas adapté à l'activité de vétérinaire, notamment en remplaçant un vieil escalier en bois par un escalier moderne en béton et en construisant une dalle intermédiaire en béton au niveau du premier étage de la partie Nord dont le plancher était vétuste et inapte à supporter les installations nécessaires à l'activité'; qu'elle a également procédé à la réfection complète de l'installation électrique, de la plomberie, des installations sanitaires ainsi qu'au remplacement des portes et des fenêtres, construit un bâtiment neuf à la place d'un ancien poulailler et d'une vieille remise qui étaient presque en ruine et inutilisables, débroussaillé le terrain et créé un parking avec une allée d'accès susceptible de supporter la circulation de véhicules, refait les évacuations des eaux usées, installé un chauffage adéquat et ravalé l'ensemble de locaux. L'expert souligne que ces travaux réalisés en 1991 et 1992, ont totalement transformé la distribution du bâtiment central et il précise qu'ils ont agrandi la surface des locaux affectés à l'activité (hors auvent et parking) de 125,27 m² à 187,44 m² dont 54,13 m² résultent de la reconstruction des dépendances accolées au bâtiment principal et communiquant à l'intérieur, le tout constituant le corps principal des bâtiments. Ces modifications de la surface des locaux et de leur distribution interne constituent une modification notable des caractéristiques des locaux qui justifiaient, en conséquence le dé plafonnement immédiat du loyer lors du premier renouvellement intervenu à compter du 1^{er} octobre 2005. Tel n'a pas été le cas et ce, en application d'une clause contractuelle stipulant d'une part, que lors de renouvellement, le loyer serait fixé à la valeur locative (étant noté que le bail d'une durée de 15 ans n'était pas soumis à la règle du plafonnement posée par l'article L.'145-33) et d'autre part, qu'il ne pourrait être tenu compte des travaux effectués par le locataire. Pour autant, ils ne peuvent être pris en compte lors du second renouvellement.

En second lieu, les bailleurs invoquent comme motif de dé plafonnement du loyer la monovalence des locaux dont le prix de loyer peut, par dérogation à la règle du plafonnement, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée en application des dispositions de l'article R.'145-10 du code de commerce. Sont considérés comme mono valents, les locaux construits en vue d'une seule utilisation et ceux, qui après leur construction, ont été aménagés ultérieurement en vue d'une seule utilisation. Ces travaux peuvent avoir été réalisés par le locataire mais, dans ce cas, le bailleur ne peut s'en prévaloir pour retenir la qualification de locaux mono valents, que s'ils sont devenus sa propriété. Le critère de la monovalence des locaux est l'impossibilité d'affecter les locaux à une autre destination sans que des travaux très importants et des transformations profondes et coûteuses soient nécessaires, la charge de la preuve de tels travaux incombant au bailleur qui invoque la monovalence.

En l'espèce, les bailleurs font valoir que le bail prévoit que le local est destiné à l'exercice de la profession de vétérinaire et donc que les locaux dès l'origine, étaient mono valents, que les travaux réalisés par la locataire sont devenus leur propriété et qu'il ne peut être contesté que la configuration des lieux est exactement celle des locaux mono valents. Les locaux loués, soit, pour rappel':

- au rez-de-chaussée': un local commercial avec pièces sur l'arrière,
- au 1er étage': deux pièces dépendances,
- jardin 250 m² et entrepôt avec passage de côté, n'ont pas été construits en vue du seul exercice de la profession de vétérinaire. Ils étaient d'ailleurs précédemment loués à un oculariste comme le précise, dans son rapport, l'expert désigné lors du premier renouvellement du bail.

Les travaux réalisés par la locataire, après conclusion du bail, ont permis l'installation d'une clinique vétérinaire mais, si les bailleurs affirment que les locaux sont mono valents, ils ne prouvent pas et n'offrent pas de prouver qu'il est impossible de les affecter à une autre destination sans que soient réalisés des travaux très importants et des transformations profondes et coûteuses. De plus, cela ne résulte pas de la description des locaux contenue dans le rapport d'expertise du 26 juin 2006 comme dans le rapport d'expertise de M. M., désigné par le premier juge et qui a déposé son rapport daté du 11 octobre 2017 produit par les bailleurs, ni des photographies figurant dans ce dernier rapport.

En conséquence, les bailleurs ne sont pas fondés à se prévaloir de la monovalence des locaux pour fixer le loyer. La demande de dé plafonnement du loyer n'étant pas fondée, le loyer du bail renouvelé est fixé selon la variation de l'indice de la construction soit la somme de 13'310,40€ hors taxe telle que calculée par la locataire et qui correspond à l'indexation de la valeur locative fixée par la cour d'appel dans son arrêt du 19 octobre 2010 (76 € x 139,23 m²). L'indemnité qui est due par le locataire pendant la période située entre l'expiration du bail et la notification du droit de repentir est fixée en application de l'article L. 145-28 du code de commerce, à la valeur locative avec, éventuellement, un abattement de précarité. Il y a donc lieu de renvoyer les parties devant le juge des loyers aux fins de fixation de l'indemnité d'occupation, rien ne justifiant en l'espèce que la cour statue sur ce point en privant les parties d'un double degré de juridiction. Succombant en appel, sur la question essentielle de la fixation du loyer, les bailleurs doivent en supporter les dépens ainsi que les frais irrépétibles qu'ils ont exposés devant la cour et verser à la locataire une indemnité de 4'000'€ en application de l'article 700 du code de procédure civile. Compte tenu du renvoi des parties devant le premier juge, celui-ci statuera sur les dépens de première instance.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement, par arrêt contradictoire et après en avoir délibéré conformément à la loi, Infirme le jugement entrepris et statuant à nouveau, Déboute Mme T. et M. P. de leur demande de dé plafonnement du loyer des locaux loués à

la S. A&C, Fixe le loyer du bail renouvelé à compter du 16 décembre 2015 à la somme annuelle de 13'310,40€ hors taxes et hors charges, Renvoie les parties devant le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Lyon pour fixation de l'indemnité d'occupation due pour la période du 1er octobre 2014 au 15 décembre 2016, Condamne in solidum Mme T. et M. P. à payer à la S. A&C une indemnité de 4'000'€ en application de l'article 700 du code de procédure civile, Condamne in solidum Mme T. et M. P. aux dépens d'appel.

Le Greffier, Le Président,