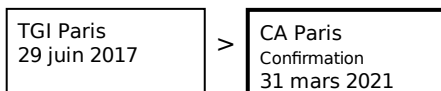


Cour d'appel de Paris, Pôle 5 - chambre 3, 31 mars 2021, n° 17/14904

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :CA Paris, pôle 5 - ch. 3, 31 mars 2021, n° 17/14904

Juridiction :Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 17/14904

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Paris, 29 juin 2017, N° 16/15417

Dispositif :Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président :Agnès THAUNAT, président

Avocat(s) :Brigitte GAUCLERE, Sébastien REGNAULT

Parties :SAS MONOPRIX EXPLOITATION (MPX)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 -Chambre 3

ARRET DU 31 MARS 2021

(n° , 13 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/14904 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B32VF

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Juin 2017 -Tribunal de Grande Instance de PARIS -RG n° 16/15417

APPELANTS

Monsieur AR-BC H

néle 24 octobre 1943 à [...]

[...]

[...]

Représenté par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de

PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assisté de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaident

Madame R H épouse de X de Y

née le [...] à [...]

[...]

[...]

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assistée de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaident

Madame S H épouse Z

née le [...] à [...]

[...]

[...]

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au

barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant	[...]
Assistée de M ^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant	[...]
Madame T G épouse BA-BB	Représentée par M ^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant
née le [...] à [...]	
LA PASTOURELLERIE	Assistée de M ^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant
[...]	Monsieur AA M
[...]	né le [...] à [...]
Représentée par M ^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant	[...]
	[...]
Assistée de M ^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant	Représentée par M ^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant
Monsieur U G	
né le [...] à [...]	Assistée de M ^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant
[...]	Monsieur J-AV M
[...]	né le [...] à [...]
Représenté par M ^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant	LA RENARDE
	[...]
Assisté de M ^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant	Représentée par M ^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant
Monsieur AN-BD G	
né le [...] à [...]	Assistée de M ^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant
[...]	Madame AB K veuve B
[...]	née le [...] à [...]
Représentée par M ^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant	[...]
	[...]
Assistée de M ^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant	Représentée par M ^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant
Madame V G épouse A	
née le [...] à [...]	Assistée de M ^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant
[...]	Madame AC N
[...]	née le [...] à [...]
Représentée par M ^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant	[...]
	[...]
Assistée de M ^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant	Représentée par M ^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant
Monsieur W M	
né le [...] à [...]	Assistée de M ^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant
	Monsieur L B

né le [...] à [...]

[...]

[...]

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assistée de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant

Madame AD O

née le [...] à [...]

41 rue AQ Ange

[...]

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assistée de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant

Madame AE B épouse C

née le [...] à [...]

[...]

[...]

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assistée de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant

Madame AF B épouse D

née le [...] à [...]

[...]

[...]

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assistée de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant

Madame AG B épouse E

née le [...] à OLORON SAINTE BF (64400)

Chez M. AH AI [...]

La Pointe aux Canonniers

. MAURICE (ILE MAURICE)

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assistée de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant

Madame AJ B épouse F

née le [...] à [...]

[...]

[...]

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assistée de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant

Monsieur AK B

né le [...] à [...]

c/o Madame AF D

[...]

[...]

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assistée de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant

Monsieur AP AN BE P tant en son nom personnel qu'ès qualités d'héritier de Madame AM P

né le [...] à [...]

[...]

29950 CLOHARS-FOUESNANT

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assistée de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant

Mademoiselle AO BF BG P tant en son nom personnel qu'ès qualités d'héritière de Madame AM P

née le [...] à [...]

[...]

[...]

Représentée par M^e Stéphane FERTIER de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0075, avocat postulant

Assistée de M^e Sébastien REGNAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0055, avocat plaidant

INTIMEE

SAS MONOPRIX EXPLOITATION (MPX) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège

immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 552 083 297

[...]

[...]

Représentée par M^e Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065, avocat postulant

Assistée de M^e Brigitte GAUCLERE, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 12 Janvier 2021, en audience publique, devant la cour composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré,

un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

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

ARRET :

— 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 Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame BF-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 4 janvier 2000 intitulé «Renouvellement de bail», M^{me} S H, M^{me} R X de Y, M. AN G, M^{me} V A, M. U G, M^{me} T BA BB, M^{me} AO P, M. AP P, M. AQ P, M. AR H, M^{me} AM P, M^{me} G et M. AS B ont donné à bail à la société DU MAGASIN MOZART, des locaux commerciaux dépendant d'un immeuble sis 49 et [...], pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} avril 1997 pour se terminer le 31 mars 2006, à destination de «magasin de détail, de nouveautés, bazar et alimentation, genre magasin»PRISUNIC« ».

Par acte sous seing privé intitulé «Avenant de renouvellement» en date du 11 mai 2010, M^{me} S AT née H, M^{me} R X de Y, M. AN-BD G, AU A, M. U G, M^{me} T BA-BB, M^{me} AO P, M. AP P, M. I, M. AR-BC H, M^{me} AM P et M. AS B ont donné à bail à la société MONOPRIX EXPLOITATION anciennement dénommée la société DU MAGASIN MOZART les locaux commerciaux précités dépendant de l'immeuble sis

49 et [...], pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} avril 2007 pour se terminer le 31 mars 2016, moyennant un loyer annuel en principal de 288 500 euros, hors taxes et hors charges, «toutes les autres clauses et conditions de l'acte de renouvellement du 4 janvier 2000 demeurant inchangées».

Par acte extrajudiciaire du 28 octobre 2015, la société MONOPRIX EXPLOITATION a demandé le renouvellement du bail à compter du 1^{er} avril 2016 «aux charges et conditions initiales sauf à majorer le montant du loyer dans les conditions prévues par la loi (augmentation suivant l'indice INSEE), et ce conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du code de commerce».

Les bailleurs n'ont pas répondu à la demande de renouvellement du bail.

Par un mémoire en demande notifié le 3 juin 2016, les bailleurs ont sollicité la fixation du prix du loyer du bail renouvelé au 1^{er} avril 2016 à la somme annuelle de 782.045 euros en principal.

Par acte d'huissier de justice du 12 octobre 2016, M^{me} S Z née H, M^{me} R DE X DE Y, M. AN-BD G, M^{me} V A, M. U G, BH BA-BB, M^{me} AO P, M. AP P, M. AR-BC H, M^{me} AM P, M. W M, M. AA M, M. J-AV M, Mme veuve B AB née K, M^{me} AC N, M^{me} AD O, M. L B, M^{me} AE C, M^{me} AF D, M^{me} AG E, M^{me} AJ F et M. AK B ont assigné la société MONOPRIX EXPLOITATION devant le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de PARIS.

Par jugement rendu le 29 juin 2017, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de PARIS a :

— Dit qu'aux termes de son courrier du 24 mars 2017, la société MONOPRIX EXPLOITATION a renoncé à exciper de la nullité de l'assignation délivrée à son encontre le 12 octobre 2016 par M^{me} S Z née H, M^{me} R DE X DE Y, M. AN-BD G, M^{me} V A, M. U G, M^{me} T BA-BB, M^{me} AO P, M. AP P, M. AR-BC H, M^{me} AM P, M. W M, M. AA M, M. J-AV M, Mme veuve B AB née K, M^{me} AC N, M^{me} AD O, M. L B, M^{me} AE C, M^{me} AF D, M^{me} AG E, M^{me} AJ F et M. AK B et dit, en conséquence, n'y avoir lieu à statuer sur la demande de la société MONOPRIX EXPLOITATION formulée dans son mémoire en réponse n°2 en date du 21 mars 2017 tendant à voir déclarer nulle ladite assignation,

— Déclaré Monsieur AP AN BE P et Mademoiselle AO BF BG P recevables en leurs interventions volontaires ès qualités d'héritiers de Madame AM P,

— Constaté, par l'effet de la demande de renouvellement délivrée le 28 octobre 2015 par la société MONOPRIX EXPLOITATION et le silence des consorts H dans les trois mois qui ont suivi, le principe du renouvellement du bail concernant les locaux situés 49 et [...] à compter du 1^{er} avril 2016,

—Ecarté la règle du déplafonnement du loyer à renouveler,

—Fixé à 324 442,79 euros, en principal, par an, et à compter du 1^{er} avril 2016, le montant du loyer du bail renouvelé à compter de cette date entre M^{me} S Z née H, M^{me} R DE X DE Y, M. AN-BD G, M^{me} V A, M. U G, M^{me} T BA-BB, M^{me} AO P, M. AP P, M. AR-BC H, M^{me} AM P, M. W M, M. AA M, M. J-AV M, Mme veuve B AB née K, M^{me} AC N, M^{me} AD O, M. L B, M^{me} AE C, M^{me} AF D, M^{me} AG E, M^{me} AJ F et M. AK B, d'une part, et la société MONOPRIX EXPLOITATION, d'autre part, pour les locaux situés 49 et [...], toutes autres clauses et conditions du bail expiré demeurant inchangées sous réserve, pour les parties, de se conformer aux dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite «loi PINEL»,

—Condamné, en tant que de besoin, la société MONOPRIX EXPLOITATION à payer à M^{me} S Z née H, M^{me} R DE X DE Y, M. AN-BD G, M^{me} V A, M. U G, M^{me} T BA-BB, M^{me} AO P, M. AP P, M. AR-BC H, M^{me} AM P, M. W M, M. AA M, M. J-AV M, Mme veuve B AB née K, M^{me} AC N, M^{me} AD O, M. L

B, M^{me} AE C, M^{me} AF D, M^{me} AG E, M^{me} AJ F et M. AK B les intérêts au taux légal sur les arriérés de loyer à compter du 12 octobre 2016 pour les loyers échus avant cette date et à compter de chaque échéance contractuelle pour les loyers échus après cette date,

—Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

—Débouté les parties du surplus de leurs demandes,

—Ordonné l'exécution provisoire du présent jugement,

—Dit que les parties conserveront à leur charge leurs propres dépens.

Les consorts H, G, M, M^{me} K, M^{me} N, Consorts B, M^{me} O, les consorts P, ont le 21 juillet 2017 interjeté appel de ce jugement.

Dans leurs conclusions, notifiées par le RPVA le 30 novembre 2018, les consorts H, G, P, M, M^{me} K, M^{me} N, les consorts B, M^{me} O, demandent à la cour de :

Vu les articles L.145-33, L.45-34 et R.145-8 alinéa 2 et alinéa 3 du Code de commerce,

Infirmier le jugement du 29 juin 2017 du Juge des loyers commerciaux du Tribunal de grande instance de Paris en toutes ses dispositions;

Statuant à nouveau,

Fixer le loyer annuel du bail renouvelé à compter du 1^{er} avril 2016 dont la société MONOPRIX EXPLOITATION est titulaire et portant sur des locaux situés 49/[...], 75016, Paris, à la somme de 782.045 €/HT/HC;

Dans l'hypothèse où la Cour ordonnerait une expertise, fixer le montant du loyer provisionnel pour la durée de l'instance à la somme de 500.000 €/HT/HC;

A titre subsidiaire,

Dans l'hypothèse où la Cour confirmerait le jugement du 29 juin 2017 du Juge des loyers commerciaux du Tribunal de grande instance de Paris en ce qu'il a écarté le déplafonnement, le confirmer en ce qu'il a fixé le loyer à la somme de 324.442,79 € par à compter du 1^{er} avril 2016;

En toute hypothèse, condamner la société MONOPRIX EXPLOITATION à payer aux bailleurs dont la liste figure en tête des présentes conclusions les intérêts au taux légal sur les arriérés de loyer à compter du 12 octobre 2016 pour les loyers échus avant cette date et à compter de chaque échéance contractuelle pour les loyers échus après cette date.

Condamner la société MONOPRIX EXPLOITATION à payer aux bailleurs dont la liste figure en tête des présentes conclusions la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;

Condamner la société MONOPRIX EXPLOITATION en tous les dépens dont le recouvrement sera effectué par l'AARPI JRF AVOCATS représentée par Maître Stéphane FERTIER, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Dans ses conclusions, notifiées par le PRVA le 6 décembre 2018, la SAS MONOPRIX EXPLOITATION (MPX) demande à la cour de :

Vu les articles L. 145-33 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce,

Vu l'ensemble des pièces versées aux débats,

A TITRE PRINCIPAL

—CONFIRMER le jugement du 29 juin 2017 du Juge des loyers commerciaux du Tribunal de grande instance de Paris en ce qu'il a fixé le loyer du bail renouvelé à compter du 1^{er} avril 2016 en application de l'article L 145-34 du Code de commerce à la somme de 324 442,79 € HT/HC, toutes les autres clauses, charges et conditions du bail demeurant inchangées;

—DEBOUTER les bailleurs de l'ensemble de leurs demandes,

A TITRE SUBSIDIAIRE, dans l'hypothèse où le jugement du 29 juin 2017 du Juge des loyers commerciaux du Tribunal de grande instance de Paris serait infirmé

—DESIGNER un expert judiciaire tel qu'il plaira à la Cour avec mission de se prononcer sur l'identification des surfaces louées, leur pondération et la valeur locative des locaux au regard de l'article L.145-33 du Code de commerce,

EN TOUT ETAT DE CAUSE

—DIRE que les intérêts ne pourront être dus au taux légal que sur les arriérés de loyer à compter du 12 octobre 2016,

—DIRE n’y avoir lieu à l’application de l’article 700 du Code de procédure civile,

—DIRE que les parties conserveront la charge de leurs dépens.

L’ordonnance de clôture a été prononcée le 10 janvier 2019.

Par arrêt en date du 22 mai 2019, le pôle 5 – chambre 3 de la cour d’appel de Paris a :

Confirmé le jugement entrepris en ce qu’il a :

—Constaté, par l’effet de la demande de renouvellement délivrée le 28 octobre 2015 par la société MONOPRIX EXPLOITATION et le silence des consorts H dans les trois mois qui ont suivi, le principe du renouvellement du bail concernant les locaux situés 49 et [...] à compter du 1^{er} avril 2016,

Sur la fixation du montant du loyer du bail renouvelé,

Avant dire droit au fond, tous droits et moyens des parties demeurant réservés à cet égard, désigné en qualité d’expert :

M. AW AX

[...]

[...]

experts@AX.fr

avec mission, les parties ayant été convoquées et dans le respect du principe du contradictoire:

*de se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l’accomplissement de sa mission ;

* visiter les lieux à 49 et [...], les décrire,

—de donner à la cour tout élément permettant d’apprécier l’état de l’immeuble, sa date de construction, l’importance des travaux relevant de l’article 606 du code civil devant être supportés par les bailleurs (réfection de la toiture, ravalement touchant au gros oeuvre...) ainsi que celle des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l’immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu’ils relèvent des grosses réparations,

et la nécessité d’y procéder,

—déterminer la surface des locaux, dire et justifier le cas échéant l’application d’un coefficient de pondération,

—donner son avis sur la valeur locative du loyer en renouvellement à la date du 1^{er} avril 2016 en tenant compte :

—de tous les éléments mentionnés aux articles L 145-33, L145-34, R 145-2 et suivants du code de commerce ,

—de toutes références pertinentes de fixations amiables et judiciaires,

— éventuellement des usages observés dans la branche d’activité considérée,

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 3^e chambre du pôle 5 (5-3) de la cour d’appel de Paris avant le 1^{er} juin 2020 ;

Fixé à la somme de 3.000 euros la provision à valoir sur la rémunération de l’expert, somme qui devra être consignée par les appelants, ensemble, à la Régie de la cour d’appel de Paris, 34 quai des Orfèvres, [...] avant le 26 juin 2019 ;

Dit que, faute de consignation de la provision dans ce délai, la désignation de l’expert sera caduque et privée de tout effet ;

Dit qu’un des magistrats de la chambre sera délégué au contrôle de cette expertise ;

Renvoyé l’affaire à l’audience du jeudi 27 juin 2019 à 13 heures pour contrôle du versement de la consignation ;

Renvoyé l’affaire après dépôt du rapport de l’expert, à une audience de la 3^e chambre du pôle 5 (5-3) de cette cour à la date qui sera fixée ultérieurement par le magistrat chargé de la mise en état ;

Fixé à la somme annuelle de 324 442,79 euros, en principal HT et HC, le montant du loyer provisionnel que la société locataire devra verser aux bailleurs pendant la durée de la procédure en fixation du montant du loyer du bail renouvelé ;

Sursis à statuer sur les demandes ;

Réservé les dépens.

Par ordonnance en date du 11 septembre 2019, le conseiller de la mise en état a procédé à un changement d’expert, désignant :

M. AY AZ [...]

avec une mission limitée à celle de :

— donner à la cour tout élément permettant d’apprécier l’état de l’immeuble, sa date de construction, l’importance des travaux relevant de l’article 606 du code civil devant être supportés par les bailleurs (réfection de la toiture, ravalement touchant au gros oeuvre...) ainsi que celle des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l’immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu’ils relèvent des grosses réparations,

et la nécessité d’y procéder,

L’expert AZ a procédé à sa mission et déposé son rapport le 28 mai 2020.

Par requête en date du 20 mai 2020, la SAS MONOPRIX EXPLOITATION a saisi le pôle 5 – chambre 3 de la cour d’appel de Paris, d’une omission de statuer.

Par arrêt rendu le 28 octobre 2020, le pôle 5 – chambre 3 de la cour d’appel de Paris a :

— Rejeté la demande en omission de statuer ;

— Condamné la société MONOPRIX EXPLOITATION à payer aux défendeurs à la requête, pris ensemble, une somme de 2500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

— Condamné la société MONOPRIX EXPLOITATION aux entiers dépens avec distraction au bénéfice de l'avocat postulant qui en a fait la demande.

Dans leurs dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 27 novembre 2020, les consorts H, G, M, B, P, Madame AC N, M^{me} AD O, et M^{me} AB K veuve B, demandent à la Cour de :

Vu les articles L.145-33, L.45-34 et R.145-8 alinéa 2 et alinéa 3 du Code de commerce,

Infirmier le jugement du 29 juin 2017 du Juge des loyers commerciaux du Tribunal de grande instance de Paris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Fixer le loyer annuel du bail renouvelé à compter du 1^{er} avril 2016 dont la société MONOPRIX EXPLOITATION est titulaire et portant sur des locaux situés 49/[...], 75016, Paris, à la somme de 782.045 €/HT/HC ;

Dans l'hypothèse où la Cour ordonnerait une expertise, fixer le montant du loyer provisionnel pour la durée de l'instance à la somme de 500.000 €/HT/HC ;

A titre subsidiaire,

Dans l'hypothèse où la Cour confirmerait le jugement du 29 juin 2017 du Juge des loyers commerciaux du Tribunal de grande instance de Paris en ce qu'il a écarté le déplafonnement, le

confirmer en ce qu'il a fixé le loyer à la somme de 324.442,79 € par à compter du 1^{er} avril 2016 ;

En toute hypothèse, condamner la société MONOPRIX EXPLOITATION à payer aux bailleurs dont la liste figure en tête des présentes conclusions les intérêts au taux légal sur les arriérés de loyer à compter du 12 octobre 2016 pour les loyers échus avant cette date et à compter de chaque échéance contractuelle pour les loyers échus après cette date.

Dire et juger que les intérêts échus produiront des intérêts ;

Condamner la société MONOPRIX EXPLOITATION à payer aux bailleurs dont la liste figure en tête des présentes conclusions la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamner la société MONOPRIX EXPLOITATION en tous les dépens dont le recouvrement sera effectué par la SELARL JRF & ASSOCIES, représentée par Maître Stéphane FERTIER conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA, le 9 décembre 2020, la S.A.S. MONOPRIX EXPLOITATION (MPX), demande à la Cour de :

Vu les articles L. 145-33, L. 145-34 et R. 145-8 du Code de commerce,

Vu l'article 606 du code civil,

Vu l'ensemble des pièces versées aux débats,

A TITRE PRINCIPAL

— CONFIRMER le jugement du 29 juin 2017 du Juge des loyers commerciaux du Tribunal de grande instance de Paris en toutes ses dispositions et notamment en ce qu'il a fixé le loyer du bail renouvelé à compter du 1^{er} avril 2016 à la somme de 324 442,79 € HT/HC, toutes les autres clauses, charges et conditions du bail demeurant inchangées ;

— DEBOUTER les bailleurs de l'ensemble de leurs demandes ;

A TITRE SUBSIDIAIRE, dans l'hypothèse où le jugement du 29 juin 2017 du Juge des loyers commerciaux du Tribunal de grande instance de Paris serait infirmé

— DESIGNER un expert judiciaire tel qu'il plaira à la Cour avec mission de se prononcer sur l'identification des surfaces louées, leur pondération et la valeur locative des locaux au regard de l'article L.145-33 du Code de commerce ;

— FIXER le montant du loyer provisionnel pour la durée de l'instance à la somme annuelle de 324.442,79 € HT dans l'hypothèse où la Cour ordonnerait une expertise ;

EN TOUT ETAT DE CAUSE

— JUGER que les intérêts ne pourront être dus au taux légal que sur les arriérés de loyer à compter du 12 octobre 2016 ;

— JUGER n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

— JUGER que les parties conserveront la charge de leurs dépens.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 17 décembre 2020.

MOTIFS DE LA DECISION

La cour renvoie à sa motivation développée dans son précédent arrêt du 22 mai 2019.

A ce stade, après dépôt du rapport d'expertise, il s'agit de déterminer si les modifications apportées aux clauses du bail, quant aux transferts des travaux incombant au bailleur de par l'effet de l'entrée en application de la loi du 18 juin 2014, présentent un caractère notable.

Les bailleurs soutiennent principalement que pour apprécier le caractère notable il conviendrait de prendre en compte l'ensemble des réparations leur incombant désormais, lesquelles seraient importantes du fait de la taille de l'immeuble et de son ancienneté, sans que l'on doive se limiter aux réparations devant être effectuées à la date du rapport. Ils soutiennent, en outre que la réfection du cheneau, pour un coût de 35.000 euros HT relève des grosses réparations de l'article 606 du code civil, que la couverture en zinc devra être refaite dans les cinq ans selon l'expert moyennant un coût de 125.000 euros HT, qu'il s'agit

de la réfection de la couverture dans son intégralité, ce qui constitue bien une grosse réparation au sens de l'article 606 du code civil, qu'il faudra également procéder à l'isolation thermique de la toiture pour une somme de 30.000 euros HT; que l'ensemble des ces dépenses représentent 65,85% du montant initial du bail à renouveler d'un montant de 288.500 euros; qu'il est impossible d'apprécier le coût des ces dépenses par rapport au montant des loyers perçus par eux au cours du bail, d'autant que l'état des fondations de l'immeuble n'ayant pas été appréhendé par l'expert judiciaire, des travaux afférents aux fondations peuvent se révéler nécessaires, de même des travaux affectant la structure peuvent apparaître lors de la réalisation de la réfection de la toiture. Ils soutiennent également que la modification des obligations des parties de par l'entrée en application de la loi du 18 juin 2014 est par essence et par nature notable, ce caractère notable résultant de la volonté du législateur et que retenir le contraire reviendrait à nier la portée de l'ordre public, du réputé non écrit et de l'esprit de la loi et de son décret d'application.

La société locataire s'oppose au déplafonnement et soutient principalement, qu'à supposer que la modification des obligations des parties résultant de l'entrée en application de la loi du 18 juin 2014, constitue un motif de déplafonnement, ce qu'elle conteste, en l'espèce, cette modification n'est pas notable. En effet, elle estime que la réfection du cheneau, ne relève pas des travaux de l'article 606 du code civil, conteste la nécessité de la réfection de la toiture dans un délai de cinq ans et relève que son coût ne représente que 5,63% du montant du loyer perçu par les bailleurs au cours du bail, sans que soit pris en compte son indexation; répondant aux bailleurs, elle souligne que le caractère notable doit s'apprécier au regard du revenu tiré de la location pendant la durée du bail.

La cour relève tout d'abord, que le simple fait qu'une disposition soit d'ordre public, ne lui confère pas de par ce simple fait un caractère notable. En effet, si la modification n'affecte que de manière très partielle les relations des parties, quand bien même les parties ne pourraient-elles se soustraire à cette modification, celle-ci ne serait pas notable.

De plus, si l'ancienneté de l'immeuble, ou encore l'importance de celui-ci, participent à l'appréciation du caractère notable de la modification des obligations des parties quant à la charge des travaux, et peuvent être prises en compte pour apprécier le caractère notable des modifications intervenues, elles ne la constituent pas. Seuls les travaux envisagés ou raisonnablement envisageables, au cours du bail renouvelé, compte tenu notamment de l'ancienneté de l'immeuble et de son état, doivent être pris en compte.

En l'espèce, l'expert judiciaire n'a relevé au titre des travaux relevant de l'article 606 du code civil dont la réalisation devait être envisagée au cours de bail renouvelé que la réfection d'un cheneau, la réfection de l'intégralité de la couverture et dans ce cas l'isolation thermique en toiture.

A supposer que la clause figurant au bail expiré transférerait à la société locataire la charge de ces travaux, celle-ci doit être suivie lorsqu'elle observe que leur coût doit s'apprécier au regard des loyers

perçus pendant le bail, et non par rapport aux loyers perçus pendant une année, puisqu'il s'agit d'apprécier l'économie globale du bail.

La société locataire soutient que la réfection du cheneau, n'est pas une grosse réparation relevant de l'article 606 du code civil, elle rappelle qu'un cheneau est 'un conduit de métal collectant les eaux pluviales à la base de la toiture ou entre les versants pour permettre une évacuation vers les tuyaux de descentes et les gargouilles'. Il s'ensuit que la réfection du cheneau, ne relève pas de l'article 606 du code civil et que dès lors, sa charge n'a pu être transférée par le bail à la société locataire, puisqu'elle n'incombait pas au bailleur de par l'effet du code civil mais au preneur.

S'agissant de la toiture, l'expert judiciaire note en page 21 de son rapport qu'on 'ne connaît pas sa date de sa réalisation 40 ans, plus ou moins'. Dans ces conditions, bien qu'il relève que le zinc ne soit pas piqué, sa préconisation de procéder à sa réfection dans le délai de cinq ans doit être retenue, compte tenu de la durée moyenne de réfection d'une toiture en zinc. Son coût est évalué à la somme de 125.000 euros HT.

Selon l'expert, le coût de la réfection totale de cette couverture entraînera des travaux complémentaires d'isolation thermique évalués à 30.000 euros HT.

L'ensemble de ces dépenses s'élèvera donc pour les bailleurs à la somme de 155.000 euros HT, soit 5,9% de l'ensemble du montant du loyer initial de 288.500 euros, perçus pendant neuf ans.

Les bailleurs, ne justifient pas de la nécessité où ils vont se trouver d'ici l'expiration du bail renouvelé de procéder à des travaux d'un montant plus important, affectant la toiture où les fondations, quand bien même le bâtiment aurait-il été édifié selon l'expert en 1913, étant au besoin rappelé que les clauses de transfert des charges figurant au bail étaient d'interprétation stricte, et qu'elles ne pouvaient exonérer le bailleur de procéder aux réparations rendues nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble comme pourraient l'être des travaux sur les fondations de l'immeuble. Par ailleurs, l'expert a souligné que malgré son ancienneté le zinc du toit, n'est pas piqué ni dégradé ce dont il résulte qu'un désordre affectant les poutres et les solives qui se révélerait lors de la réfection de la couverture est peu plausible, si bien que les craintes des bailleurs sont actuellement hypothétiques et sans fondement.

En conséquence, la modification des obligations des parties apportée par l'entrée en application de la loi du 18 juin 2014, quant aux transferts des obligations du bailleur sur le preneur, n'ayant au cas présent aucun caractère notable, le déplafonnement du bail ne peut être prononcé

Dès lors, en l'absence d'autre motif allégué de déplafonnement, le jugement sera confirmé en ce qu'il a fixé le montant du loyer du bail renouvelé au montant du loyer plafonné de 324.442, 79 euros HT et HC, selon un calcul non critiqué par les parties.

Les intérêts de retard seront dus ainsi que l'a décidé le premier juge, à compter du 12 octobre 2016 sur les arriérés de loyers échus avant cette date et à compter

de chaque échéance contractuelle pour les loyers échus après cette date.

Les bailleurs, ont demandé dans le dispositif de leurs dernières conclusions la capitalisation des intérêts, au soutien de laquelle ils ne concluent pas dans la partie discussion de leurs écritures. En application de l'article 954 alinéa 4 du code de procédure civile, la cour écartera cette demande.

Sur les demandes annexes

Le jugement sera confirmé en ce qui concerne le sort des dépens et celui de l'application de l'article

700 du code de procédure civile en premier ressort.

En cause d'appel, les bailleurs qui succombent seront condamnés aux dépens de l'appel en ce compris le coût de l'expertise judiciaire.

Il ne sera pas fait application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant contradictoirement ;

Confirme le jugement entrepris ;

y ajoutant ;

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne les appelants, in solidum aux dépens de l'appel en ce compris le coût des honoraires de l'expert judiciaire Thierry AZ.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,