COUR D'APPEL
DE
VERSAILLES

12ème chambre section 2

D.C./P.G.
ARRET N° Code nac : 30C

contradictoire

DU 06 MARS 2008

R.G. N°06/09001

AFFAIRE :

S.A.R.L. REBEL

C/
Eugénie OSTY née PAULHAC
...

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 21 Novembre 2006 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE
N°Chambre : Loyers commerciaux
N°Section :
N°RG : 06/4749

Expéditions exécutoires
Expéditions délivrées le :
à :
SCP LEFEVRE TARDY & HONGRE BOYELDIEU
Me Claire RICARD

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE SIX MARS DEUX MILLE HUIT,
La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

S.A.R.L. REBEL Immatriculée au registre du commerce et des sociétés 391 394 707 RCS NANTERRE, ayant son siège 113 rue Boucicaut 92260 FONTENAY AUX ROSES, agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

représentée par la SCP LEFEVRE TARDY & HONGRE BOYELDIEU, avoués - N°du dossier 260956
Rep/assistant : la SCP OPTIMUM AVOCATS TEITLER & ATTALI, avocats au barreau de PARIS.

APPELANTE

****

Madame Eugénie OSTY née PAULHAC demeurant 9, rue Marchand 91100 CORBEIL ESSONNES.

Madame Huguette OSTY épouse LAURENT demeurant 3 Chemin des Préharts 91370 VERRIERES LE BUISSON.

Mademoiselle Jeannine OSTY demeurant 18, rue des Cordeliers 75013 PARIS.

représentées par Me Claire RICARD, avoué - N°du dossier 270208
Rep/assistant : Me Aldric SAULNIER, avocat au barreau de PARIS (A.554).

INTIMEES

****

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 22 Janvier 2008 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Denis COUPIN, Conseiller chargé du rapport.

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

Monsieur Denis COUPIN, conseiller assurant l'intérim de la présidence,

Madame Anne LELIEVRE, Conseiller,

M. Pierre PELISSIER, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Marie-Thérèse GENISSEL,

FAITS, PROCEDURE ET MOYENS DES PARTIES

Par acte sous seing privé du 29 novembre 1996, monsieur Germain OSTY, aux droits duquel se trouvent mesdames Eugénie OSTY, née PAULHAC, Huguette OSTY, épouse LAURENT et Jeannine OSTY, ci-après désignées les consorts OSTY, a donné à bail, pour neuf ans à compter du 1er janvier 1996, à la société DIFESER, aux droits de laquelle vient la société REBEL, divers locaux commerciaux à usage de laverie libre-service, nettoyage à sec, situés 113 rue Boucicault à Fontenay aux Roses (Hauts de Seine) en renouvellement d'un précédent conclu le 25 novembre 1986 qui avait pris effet le 1er décembre 1986.

Le 28 juin 2004 les consorts OSTY ont délivré à leur locataire un congé pour le 1er janvier 2005 avec offre de renouvellement moyennant un loyer annuel porté à 16.500 euros.

La société REBEL a accepté le principe du renouvellement mais a marqué son désaccord sur le montant du loyer.

Le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Nanterre a été régulièrement saisi. Par un jugement rendu le 21 novembre 2006, constatant que des travaux d'amélioration avaient été réalisés dans les lieux loués par la société locataire entre 1986 et 1993, il a dit que le loyer du bail échappait à la règle du plafonnement indiciaire. Il a désigné madame BACOT-TEAUME avec mission de donner un avis sur la valeur locative.

La société REBEL, qui a interjeté appel de cette décision, réfute la prétendue irrecevabilité de ses conclusions et expose que les travaux réalisés dans les lieux loués ont reçu l'autorisation de principe préalable du bailleur, qu'ils ont été exécutés dès la prise de possession, en janvier 1987 et ont été achevés en juin de cette année là.

Elle souligne que ces travaux ont été, ainsi, entrepris concomitamment au nouveau bail et qu'ils ont consisté en une mise en conformité des lieux avec leur nouvelle destination contractuelle.

Elle rappelle l'incompatibilité entre des travaux d'agencement initiaux et la notion d'amélioration.

A supposer que ces travaux ne puissent être considérés comme constituant une mise en conformité avec la nouvelle destination des lieux, elle conteste que ces modifications, qui ont consisté en la suppression d'une ancienne cuisine et en la création d'une deuxième ouverture, constitueraient des améliorations au sens de l'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953 mais qu'ils correspondent à une modification des caractéristiques et à une transformation radicale du local.

Elle en déduit, alors, que ces modifications réalisées au cours du bail précédent celui expiré ne peuvent être pris en compte dans la présente instance et affirme que, faute de l'avoir fait lors du précédent renouvellement, les bailleresses sont censées y avoir renoncé.

Aussi conclut-elle à l'infirmation du jugement entrepris en demandant à la cour de dire qu'il n'y a pas lieu à déplafonnement, de débouter les consorts OSTY de leurs demandes et de les condamner à lui payer 3.750 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile.

Les consorts OSTY approuvent les motivations du premier juge et expliquent que les travaux ont consisté en une transformation complète des lieux par la modification de la façade et la suppression de la cuisine.

Ils admettent qu'une autorisation de principe avait été donnée avant la conclusion du nouveau bail, et confirment que les travaux ont été exécutés courant 1987 avec réception fin juin de cette année là.

Ils en tirent la conclusion que les travaux, qui revêtent le caractère d'amélioration notable, ont été réalisés au cours du bail, ce qui justifie le déplafonnement du loyer lors du deuxième renouvellement.

Ils discutent successivement les conclusions signifiées par la société REBEL les 11 octobre 2007, 30 novembre 2007 et 04 janvier 2008 et demandent à la cour de déclarer les écritures du 04 janvier 2008 irrecevables comme non conformes aux dispositions de l'article 954 du code de procédure civile et, subsidiairement de dire la société REBEL mal fondée.

Ils demandent ainsi la confirmation du jugement et 4.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La procédure a été clôturée par une ordonnance du conseiller de la mise en état du 18 janvier 2008.

MOTIFS DE LA DECISION

Considérant que les consorts OSTY discutent vainement la recevabilité des conclusions de la société REBEL du 04 janvier 2008 alors que cette dernière a signifié des conclusions récapitulatives le 16 janvier 2008 aux termes desquelles, par application de l'article 954 du code de procédure civile, elle reprend les prétentions et moyens précédemment invoqués sauf à les voir réputés abandonnés ;

Considérant que les dispositions de l'article L.145-34 du code de commerce édictent que le loyer du bail renouvelé ne peut excéder la variation de l'indice INSEE du coût de la construction à moins d'une modification notable, notamment, des caractéristiques du local considéré ;

Considérant que le bail initial a été consenti par monsieur Germain OSTY à une société DIFESER représentée par sa gérante madame MARCHAND ROBIN ; que par acte sous seing privé du 17 mars 1993, la société DIFESER a cédé à la société REBEL le fonds de commerce de laverie et nettoyage à sec libre service incluant le droit au bail des locaux litigieux ;

Considérant qu'il ressort des correspondances échangées entre l'étude RICHEPANSE, mandataire du bailleur, et madame MARCHAND ROBIN que les lieux étaient antérieurement loués par la société UNION COMMERCIALE pour sa chaîne de magasins à l'enseigne COMOD ;

Considérant que les locaux sont désignés au bail du 25 novembre 1986 comme étant constitués, au rez-de-chaussée d'une boutique, d'une cuisine, d'un local à usage de resserre et d'une réserve, au premier étage de deux pièces ;

Considérant que, par lettre du 17 septembre 1986, madame MARCHAND ROBIN demandait à l'étude RICHEPANSE que le bail à intervenir soit établi au bénéfice de la société DIFESER ; que le 27 octobre 1986, cette société et madame MARCHAND ROBIN adressaient au mandataire du bailleur le projet de bail annoté et les plans des travaux qu'elles projetaient de faire dans le magasin ;

Considérant que ces plans, qui sont produits aux débats, prévoyaient une modification de la façade par l'agrandissement des ouvertures vitrées, la création d'une baie vitrée nouvelle et, dans le pan coupé du rez-de-chaussée de l'immeuble, le remplacement d'une fenêtre par une porte vitrée ; qu'à l'intérieur des locaux, il était prévu d'abattre la cloison séparant la cuisine de la boutique, d'abattre pour partie celle de la resserre, afin d'y implanter des machines en augmentant la superficie d'accueil du public ; que les plans

prévoyaient aussi la pose, en extérieur côté cour, d'une colonne d'évacuation des fumées ;

Considérant qu'informée de ces projets de modifications destinées à l'implantation d'une laverie nettoyage à sec en libre service, l'étude RICHEPANSE a conclu le bail destinant les locaux à cette nouvelle activité et stipulant "le preneur fera son affaire personnelle de l'aménagement et l'équipement des locaux en fonction de son activité, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz et l'électricité" ;

Considérant que les parties s'accordent à confirmer que les travaux projetés avaient, ainsi, reçu l'autorisation préalable du bailleur ;

Considérant qu'il résulte d'un examen comparatif des plans antérieurs de la distribution, des plans du projet et du constat dressé le 20 janvier 2006 par maître KRIEF, huissier, que les travaux de modification de façade, de suppression de la cloison de la cuisine et d'aménagement des machines de lavage et de nettoyage ont été réalisés ; que la porte d'accès à la resserre a été déplacée et que cette pièce a été équipée d'un évier ;

Considérant que, par lettre du 25 juin 1987, la société DIFESER informait l'étude RICHEPANSE que les travaux du magasin étaient terminés ; que les parties s'accordent à confirmer qu'ils ont été réalisés entre la date de prise d'effet du bail renouvelé, le 1er décembre 1986, et le mois de juin de cette même année ;

Considérant qu'il ressort de ces constatations, de l'intention des parties, clairement exposés par les échanges de correspondances, des stipulations du bail et des écritures que les travaux réalisés par la société locataire ont été seulement ceux nécessaires à modifier la configuration extérieure et intérieure des locaux pour les adapter à l'exploitation de l'activité nouvelle de nettoyage et laverie libre service ; qu'ils se sont déployés pendant une durée limitée, dès le début du bail et ont été achevés dans les six premiers mois d'occupation ;

Considérant qu'il est dès lors démontré que ces travaux avaient pour justification et pour objectif la nécessaire modification des locaux pour les mettre en conformité avec l'activité autorisée par le nouveau bail ;

Or considérant que les travaux de mise en conformité des lieux à leur destination contractuelle ne constituent pas des améliorations ; que les bailleurs ne peuvent, pour obtenir le déplafonnement, s'en prévaloir ;

Que les consorts OSTY n'invoquant pas d'autres motifs de déplafonnement, le jugement doit, en conséquence, être infirmé ; que le loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2005 sera soumis à la règle du plafonnement indiciaire édictée par l'article L.145-34 du code de commerce ;

Considérant que l'équité ne commande pas l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Considérant que les consorts OSTY qui succombent doivent être condamnés aux dépens de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS

Statuant en audience publique, contradictoirement et en dernier ressort,

DEBOUTE mesdames Eugénie OSTY, née PAULHAC, Huguette OSTY, épouse LAURENT et Jeannine OSTY de leur exception d'irrecevabilité des conclusions signifiées par la société REBEL le 04 janvier 2008,

INFIRME en toutes ses dispositions le jugement entrepris,

et statuant à nouveau,

DIT que le loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2005 est soumis au plafonnement édicté par l'article L.145-34 du code de commerce,

DIT n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE mesdames Eugénie OSTY, née PAULHAC, Huguette OSTY, épouse LAURENT et Jeannine OSTY aux dépens des deux instances,

DIT que ceux d'appel pourront être recouvrés directement par la SCP LEFEVRE TARDY & HONGRE-BOYELDIEU, avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Arrêt prononcé par Monsieur Denis COUPIN, conseiller, et signé par Monsieur Denis COUPIN, conseiller et par Madame Marie-Thérèse GENISSEL, greffier, présent lors du prononcé

Le GREFFIER,

LE CONSEILLER
pour le président empêché,