

Copies exécutoires
délivrées aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 24 JUIN 2020

(n° 141, 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/09591 - N° Portalis
35L7-V-B7C-B5V3R

Décision déferée à la Cour : Jugement du 27 Mars 2018 - Tribunal de Grande Instance de
PARIS - RG n° 16/01034

APPELANTE

**SCI MOUSSET prise en la personne de sa gérante associée Mme CYPREOS
domiciliée en cette qualité au siège social sis**
immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 318 881 471
192 rue Carnot
ZI de la Pointe
94120 FONTENAY SOUS BOIS

P 200

Représentée par Me Sarra JOUGLA, avocat au barreau de PARIS, toque : P0349, avocat
postulant
Assistée de Me Bernard PUYLAGARDE, avocat au barreau de PARIS, toque : P0349

INTIMÉE

**SARL LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS, prise en la personne de sa gérante,
Madame Karine KOSKAS, domiciliée en cette qualité audit siège**
immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 492 100 441,
13 rue des Francs Bourgeois
75004 PARIS

Représentée par Me Alain RAPAPORT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0122

COMPOSITION DE LA COUR :

En application :

- de l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ;
- de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, notamment ses articles 1^{er} et 8 ;
- de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période ;

L'affaire a été retenue selon la procédure sans audience le 20 mai 2020, les avocats y ayant consenti expressément ou ne s'étant pas opposés dans le délai de 15 jours de la proposition qui leur a été faite de recourir à cette procédure ;

N

La cour composée comme suit en a délibéré :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre
Madame Sandrine GIL, conseillère
Madame Elisabeth GOURY, conseillère

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 Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-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 17 octobre 2006, la SCI MOUSSET a donné à bail à la société LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS des locaux commerciaux situés 13, rue des Francs Bourgeois à Paris 4°, pour une durée de 9 ans à compter du 17 octobre 2006 moyennant un loyer annuel de 60.000 euros en principal.

Par acte d'huissier de justice en date du 7 avril 2015, la SCI MOUSSET a fait délivrer à la société LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS un congé avec offre de renouvellement du bail à compter du 17 octobre 2015.

Par jugement du 23 juin 2016, auquel il convient de se référer pour plus ample exposé des faits et de la procédure, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de PARIS a désigné M. HENOCQ en qualité d'expert avec la mission d'usage de parvenir à la fixation du prix du bail renouvelé entre la SCI MOUSSET, bailleuse, demandant le dé plafonnement du loyer en raison d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité et la société LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS, locataire.

L'expert a déposé son rapport le 31 mai 2017 et a proposé de fixer le loyer en renouvellement au 17 octobre 2015 en principal à 120 840 euros par an. Il a calculé le montant du loyer plafonné qui s'élève à 68 450, 53 euros.

Par jugement du 27 mars 2018, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de PARIS a :

- Fixé à 103 558 euros en principal par an, à compter du 17 octobre 2015 le loyer du bail renouvelé entre la SCI MOUSSET et la société LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS des locaux commerciaux situés 13 rue des Francs Bourgeois à Paris 4ème ;
- Dit que les compléments d'arriéré de loyer porteront intérêts au taux légal à compter de chaque échéance et seront capitalisés par application de l'article 1343-2 du code civil ;
- Dit n'y avoir lieu à appliquer les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.
- Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision ;
- Débouté les parties du surplus de leurs demandes ;
- Ordonné le partage des dépens par moitié, y compris les frais d'expertise.

Par déclaration du 16 mai 2018, la SCI MOUSSET a interjeté appel de ce jugement.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 21 décembre 2018, la SCI MOUSSET, appelante, demande à la cour de :

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

2

Vu l'article R. 145-6 Code de commerce.

Vu les pièces versées aux débats,

Vu le jugement rendu le 27 mars 2018,

- DECLARER la société SCI MOUSSET recevable et bien fondée en son appel,
- INFIRMER le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 27 mars 2018. en ce qu'il a :

. Retenu les coefficients de 0,80 sur la deuxième zone de vente au lieu de 0,90 ; et de 0,30 au lieu de 0,40 l'aire de vente du sous-sol ;

. Retenu un coefficient de pondération lié à la situation sur cour de 0,30 au lieu de 0,40 ;

. Minoré la valeur locative de 5% en raison des charges exorbitantes,

. Refusé de statuer sur les modalités du lissage et de l'incidence de la clause d'indexation annuelle,

Statuant à nouveau,

- FIXER à la somme de 156.000 € en principal, hors charges et hors taxes, le montant du loyer renouvelé rétroactivement à la date du 17 octobre 2015,

- DIRE que le dépôt de garantie sera réajusté en conséquence,

- DIRE ET JUGER que les compléments d'arriéré de loyer qui seront dus porteront intérêts au taux légal au fur et à mesure de leurs échéances et seront capitalisés par application de l'article 1343-2 du Code Civil,

- Vu l'article L. 145-34 du Code de commerce, vu la faculté d'évocation, vu l'article 4 du Code civil et devant l'absence d'accord sur les modalités d'étalement de la hausse du loyer qui résulte du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce, dire et juger que les paliers d'augmentation du loyer doivent être appliqués comme suit :

Année	Calcul du plafond annuel	Montant du plafond annuel
Du 17 octobre 2015 au 16 octobre 2016	72.000 € x 1,10 =	79.200 €/an HC/HT
Du 17 octobre 2016 au 16 octobre 2017	79.200 € x 1,10 =	87.120 €/an HC/HT
Du 17 octobre 2017 au 16 octobre 2018	87.120 € x 1,10 =	95.832 €/an HC/HT
Du 17 octobre 2018 au 16 octobre 2019	95.832 € x 1,10 =	105.415,20 €/an HC/HT
Du 17 octobre 2019 au 16 octobre 2020	105.415,20 € x 1,10 =	115.956,72 €/an HC/HT
Du 17 octobre 2020 au 16 octobre 2021	115.956,72 € x 1,10 =	127.552,39 €/an HC/HT
Du 17 octobre 2021 au 16 octobre 2022	127.552,39 € x 1,10 =	140.307,63 €/an HC/HT
Du 17 octobre 2022 au 16 octobre 2023	140.307,63 € x 1,10 =	152.208 €/an HC/HT (sic)

N

Du 17 octobre 2022 au 16 octobre 2023 (sic)	154.338,39 € x 1,10 =	169.772,22 € ramenés à 156.000€
---	-----------------------	---------------------------------

- DIRE et JUGER que l'étalement prévu par le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce s'opérera annuellement par application d'un taux qui doit être égale à 10% du loyer de l'année précédente, sauf lorsque la différence entre la valeur locative restant à atteindre et le loyer de cette année est inférieure à ce taux ;
 - DIRE et JUGER qu'en application de la clause d'échelle mobile du bail, l'indexation annuelle devra s'additionner chaque année au 10% de majoration des paliers annuels, permettant d'additionner chaque année aux 10% de majoration, la variation indiciaire.
- En tout état de cause,
- ECARTER la règle du plafonnement et DEBOUTER la société preneuse de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
 - CONFIRMER le jugement pour le surplus,
 - DIRE n'y avoir lieu à appliquer les dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, comme d'usage en cette matière,
 - CONDAMNER la SARL LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS aux dépens d'appel, dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 28 septembre 2018, La SARL LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS, intimée, demande à la cour de :

- Voir déclarer l'appel de la société MOUSSET mal fondé,
 - Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a minoré la valeur locative de 5 % en raison des charges exorbitantes du droit commun.
 - Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a refusé de statuer sur les modalités de lissage telles que prévues par la loi Pinel en présence d'une clause d'indexation
 - Infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé à la somme de 103.558 € en principal par an, à compter du 17 octobre 2015 le montant du loyer en renouvellement.
- Statuant à nouveau,
- Voir fixer le montant du loyer en renouvellement à la somme de 69.038 € hors taxes et hors charges.
 - Dire et juger que les compléments d'arriéré de loyer qui seraient éventuellement dus porteront intérêts au taux légal à compter du jugement dont appel sans capitalisation.
 - Condamner la Société MOUSSET à verser à la Société LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS la somme de 6.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.
 - Condamner la Société MOUSSET aux entiers dépens, dont le recouvrement s'opérera au profit de Maître Alain RAPAPORT, Avocat à la Cour, dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 9 janvier 2020.

L'affaire était fixée pour être plaidée à l'audience du 20 mai 2020 à 14h. Compte tenu de l'état d'urgence sanitaire, conformément à l'ordonnance de roulement rectificative du premier président de la cour d'appel de Paris en date du 23 avril 2020, et en application de l'article 8 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020, le président de la chambre a décidé que la procédure se déroulerait selon la procédure sans audience et en a informé les parties par le RPVA.

Les parties ont expressément accepté le recours à la procédure sans audience de plaidoiries en application de l'article 8 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Tout d'abord, la cour relève que les parties s'accordent sur le principe du déplafonnement du montant du loyer du bail renouvelé et de sa fixation à la valeur locative. Elles s'accordent également sur le montant unitaire du loyer au m² soit 2.400 euros.

Elles s'opposent sur le calcul de la pondération des locaux et sur les abattements retenus par le premier juge.

Sur la pondération de la surface des locaux

L'expert judiciaire Henocq pour parvenir au calcul d'une surface pondérée totale des locaux loués de 151,40m²B, a proposé en ce qui concerne les locaux du rez-de-chaussée pour la deuxième zone, un coefficient de pondération de 0,80 et pour la troisième zone un coefficient de 0,60. Ces coefficients de pondération ont été retenus par le premier juge.

La bailleresse conteste le coefficient de 0,80 et demande que soit appliqué un coefficient de 0,90, aux motifs que la charte de l'expertise préconise pour cette zone un coefficient compris entre 1 et 0,80 et qu'en l'espèce, compte tenu de la forme rectangulaire de la boutique et de la facilité pour les clients de se déplacer à l'intérieur de celle-ci, il n'existe pas de raison de retenir le coefficient le plus faible, d'autant que l'expert préconise pour la zone 3 de retenir le coefficient le plus fort pour cette zone, démontrant que lui même était persuadé qu'il n'y a pas de défaut particulier dans les différentes zones qui doivent tenir compte de la profondeur et des facilités de déplacement à l'intérieur des locaux. La société locataire admet les pondérations proposées par l'expert judiciaire.

Les parties conviennent de l'utilisation de la charte des experts immobiliers, dans sa version applicable à compter du 1^{er} juillet 2015. Celle-ci préconise des coefficients de pondération des surfaces en fonction de leur intérêt commercial, les coefficients variant en fonction de la configuration de chaque zone, de ses possibilités d'utilisation, de son implantation au rez-de-chaussée ou au sous-sol et des conditions dans lesquelles elle est accessible. Pour les boutiques jusqu'à 600m² en centre ville, les surfaces du rez-de-chaussée sont définies en trois zones, la première zone de vente de 5 m de profondeur à compter de la vitrine est affectée d'un coefficient de 1, la deuxième zone de vente de 5 m de profondeur (entre 5m et 10m de la vitrine) est affectée d'un coefficient compris entre 0,8 et 1, la troisième zone de vente de 10m de profondeur (entre 10 et 20m de profondeur) est affectée d'un coefficient compris entre 0,40 et 0,60.

Les locaux dont s'agit, sont situés au fond d'une cour. Ils présentent un linéaire de façade de 5 m sur cour avec une vitrine de part et d'autre de l'accès ainsi qu'en retour à gauche, sur environ 2,5m. L'accès est surélevé d'une marche, et est protégé par une porte vitrée à deux battants ouvrant sur l'aire de vente. Il s'agit d'un local de configuration sensiblement rectangulaire, s'étendant sur une profondeur de l'ordre de 13,80m. Les photographies annexées au rapport d'expertise judiciaire, de même que celles figurant aux rapports amiables de M. Colomer pour la société locataire et de M. Robine, pour la société bailleresse, permettent de constater la présence dans l'espace de vente de quatre très importants piliers, dont deux situés sensiblement au centre de la boutique, à l'aplomb d'une marche, et qui séparent la partie avant de la partie arrière de la boutique. Cette partie arrière, de forme rectangulaire est éclairée par des pavés de verre au plafond. Au fond de cette partie, sur le côté gauche, se trouvent, un autre pilier, ainsi qu'un ancien monte charge à proximité immédiate de l'escalier en bois, desservant le sous-sol d'une largeur de 1,20m.

La troisième zone, disposant d'un éclairage naturel et permettant un déplacement aisé des chalands, c'est à juste titre que l'expert a proposé pour cette zone un coefficient de 0,60, correspondant au coefficient maximum, préconisé pour une troisième zone, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par les parties. Contrairement à ce que soutient de bailleur, il n'y a pas de contradiction entre le coefficient de pondération appliqué à la troisième zone et le coefficient de 0,80 proposé par l'expert judiciaire pour la deuxième zone, situé dans la fourchette basse du barème, puisque la circulation des chalands dans cette deuxième zone est rendue moins aisée par la présence de deux importants piliers. Dans ces conditions, le coefficient de 0,80 adapté à la configuration de la deuxième zone sera retenu pour celle-ci.

L'expert HENOCQ a proposé pour les locaux du sous-sol un coefficient de 0,30 pour les locaux accessibles à la clientèle et 0,20 pour les réserves. Ces coefficients sont admis par la société locataire et ils ont été retenus par le premier juge. La société bailleresse critique le coefficient de 0,30 pour les locaux accessibles à la clientèle et lui préfère un coefficient

de 0,40, aux motifs que le sous-sol est desservi par un large escalier en bois auquel est adossé un ancien monte-charge très décoratif, donnant un cachet très particulier aux locaux qui attirent la clientèle au sous-sol, ledit sous-sol étant complétement adapté à la réception de la clientèle.

La charte de l'expertise en évaluation immobilière préconise de retenir pour une zone de vente reliée en premier sous-sol un coefficient compris entre 0,30 et 0,40.

En l'espèce, selon la description qu'en donne l'expert judiciaire, et tel qu'il apparaît sur les photographies jointes au rapport, le sous-sol est desservi par un large escalier (largeur 1,20m) en bois. Cet escalier est placé au fond de la boutique, adossé à un ancien monte-charge. L'aire de vente est de configuration rectangulaire d'une surface d'environ 70m² ; certains des murs sont en pierres apparentes, d'autres sont peints. La hauteur utile est de 2,80m. Des spots lumineux ainsi qu'une climatisation sont encastrés dans le faux plafond. Depuis cet espace, on accède à deux caves voûtées aménagées en réserves.

La cour retient que l'escalier d'accès est certes d'une largeur suffisante de 1,20 m, pour autant, il est en bois, et il n'est pas situé au centre de la boutique, mais dans son fond et sur le côté, ce qui rend moins attractif son usage et dès lors, l'exploitation de l'aire de vente située en sous-sol, quand bien même l'escalier serait-il adossé à un ancien monte-charge ayant un caractère décoratif. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de retenir le plus haut des coefficients proposés par la charte, et le coefficient de 0,30 proposé par l'expert, correspondent à l'intérêt présenté par cette surface de vente.

En conséquence, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé à 151,40m²P, la surface pondérée des locaux dont s'agit.

Les locaux dont s'agit sont particuliers, dans la mesure où s'ils ont la consistance d'une boutique en pied d'immeuble, avec vitrine, ils sont situés en retrait de 15m par rapport à la rue et ne sont accessibles qu'en empruntant le porche de l'immeuble.

Les parties conviennent avec l'expert judiciaire, qu'il faut effectuer une seconde pondération, afin de prendre en compte cette particularité et de l'appliquer au référentiel de valeur.

La société locataire qui demande l'application d'un coefficient de 0,20, soutient que la charte de l'expertise pondère les locaux sur cour à 0,20 et que l'expert judiciaire en proposant un coefficient de 0,35 a méconnu cette charte dont il est pourtant signataire. La société bailleuse, conteste le caractère peu visible du commerce dont s'agit, compte tenu du fait qu'il s'agit d'un quartier "branché" consacré essentiellement à la mode, dont une partie du secteur est piétonnier et qui développe un flux de promeneurs et de touristes devant l'emplacement étudié et demande de voir appliquer un coefficient de 0,40 et souligne que les locaux sur cour auxquels fait référence la société locataire, auxquels on applique un coefficient de 0,15 à 0,20, correspondent à des réserves et à des ateliers et non comme au cas d'espèce à une boutique.

La cour relève que contrairement à ce que soutient la société locataire, la charte de l'expertise en évaluation immobilière 5^e édition, applicable en l'espèce ne contient aucune préconisation quant aux locaux sur cour. Les préconisations auxquelles elle fait référence, reproduites en page 114 de la 4^e édition de la charte, sous la rubrique "locaux sur cour : dépendances diverses non reliées : 0,15 à 0,20", dont elle communique une copie, correspondent en fait aux anciennes préconisations de "l'ensemble des professionnels de l'immobilier", distinctes de celles des "experts de justice", qui elles ne comportaient pas de préconisations quant aux locaux sur cour. En toute hypothèse, ces coefficients correspondant à des dépendances diverses n'ont pas vocation à s'appliquer à une boutique, intégralement située au fond d'une cour.

Dans ces conditions, l'expert judiciaire n'est pas utilement contredit quant il rappelle que dans un cas semblable il convient d'appliquer un coefficient compris entre 0,30 et 0,40.

N

Selon la description donnée par l'expert judiciaire, et les photographies des lieux figurant tant dans son rapport, que dans les rapports amiables établis par MM. Colomer et Robine, le commerce est signalé sur rue par une enseigne drapeau, par deux enseignes apposées de part et d'autre de la porte cochère, ainsi que par une enseigne sur la vitrine proprement dite du commerce. Le linéaire de vitrine du magasin occupe tout le fond de la cour et est en partie visible à partir de la rue comme étant situé dans l'axe de la porte cochère. La cour n'a pas d'attrait particulier. le passage cocher est d'une largeur de l'ordre de 2.5m sous une profondeur de 8 m environ, la boutique est ensuite en retrait de 7m. Il n'est pas contesté que la porte cochère est maintenue ouverte pendant les horaires d'ouverture du commerce et notamment le dimanche, les commerces de la rue des Francs Bourgeois étant alors ouverts, et celle-ci étant alors piétonne, et connaissant une forte affluence.

Pour l'ensemble de ces éléments, la visibilité du commerce étant réduite compte tenu de sa situation en fond de cour, mais celle-ci étant compensée par la présence d'enseignes et surtout par le caractère piéton de la rue le dimanche, jour de forte influence, le chaland se déplaçant à pied, pouvant plus facilement remarquer le commerce dont s'agit, la proposition de l'expert judiciaire de fixer à 0,35, le coefficient de pondération doit être approuvée.

Dans ces conditions, la surface pondérée s'établit à 53m²B (151,40x0,35 =52,99m²B arrondi à 53m²B)

Sur la valeur locative et les abattements

L'expert judiciaire propose de retenir un abattement total de 5%, compte tenu des charges exorbitantes, soit 3% pour le transfert de la charge de l'impôt sur le revenu, 1% pour le transfert de l'assurance de l'immeuble et 1% pour le transfert sur la société locataire des travaux prescrits par l'autorité administrative.

La bailleresse conteste ces abattements qui ont été retenus par le premier juge. Elle soutient que depuis l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 et de son décret d'application du 3 novembre 2014, le transfert au preneur de l'impôt foncier opéré par l'article R145-35 du code de commerce constitue désormais une exception légale qui permettant de déroger exclut la qualification de charge exorbitante de droit commun. Elle soutient également, qu'aucun abattement ne peut intervenir au titre de la clause d'assurance de l'immeuble, la société locataire n'ayant jamais payé une assurance afférente à l'immeuble et la société bailleresse s'en étant toujours acquittée. Elle prend l'engagement de faire disparaître cette clause de l'acte de renouvellement, dès lors que la cour aura écarté la minoration de ce chef, proposée par l'expert judiciaire. Elle conteste tout abattement au titre du transfert des travaux prescrits par l'administration, dès lors que la loi Pinel rend impossible la prise en charge de ces travaux lorsqu'ils relèvent de l'article 606 du code civil, que de surcroît les clauses 4 et 5-6 du bail ne mettent à la charge de la société locataire que l'adaptation des propres locaux loués aux prescriptions administratives ; que les travaux d'adaptation des locaux loués aux obligations spécifiques à l'activité du locataire ne peuvent être retenus comme étant une clause exorbitante.

La cour relève que si l'article R145-35 du code de commerce interdit de transférer au preneur certains travaux ou certaines taxes, cela ne signifie pas que les travaux et les taxes qui restent transférables par une clause particulière aient perdu leur caractère de charges exorbitantes .

Dès lors, en application de l'article R145-8 du code de commerce, il y a lieu de pratiquer un abattement de la valeur locative compte tenu de la clause qui transfère sur la société locataire le remboursement de la taxe foncière, cet impôt incombant normalement au bailleur. L'abattement de 3% proposé par l'expert est justifié, il sera retenu.

Selon l'article 6 du bail, "le preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer; [...] le preneur devra également rembourser au bailleur les charges afférentes aux polices garantissant les biens immobiliers loués".

Cette clause stipule en conséquence un transfert sur le preneur de l'obligation d'assurance du bien immobilier qui incombe au bailleur. Elle constitue en conséquence une charge exorbitante du droit commun. Il importe peu que le bailleur n'en ait pas fait usage, ou encore qu'il s'engage à la supprimer lors de l'établissement de l'acte de renouvellement; En effet, le juge qui doit apprécier la valeur locative lors du renouvellement, celui-ci s'opérant aux clauses et conditions du bail expiré, ne peut tenir compte ni de la non-application par le passé d'une clause, ni de sa suppression pour le futur de par la volonté d'une partie. Dans ces conditions, c'est à juste titre que l'expert a proposé de ce chef un abattement de 1%.

Selon l'article 5-13 du bail le preneur doit "se conformer scrupuleusement aux prescriptions règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, ainsi le cas échéant qu'aux obligations fixées par le règlement de copropriété, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet".

Selon l'article 4, "le preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble qu'il déclare avoir connaissance et dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire préalablement à la signature des présentes."

Selon l'article 5-6 le preneur accepte expressément "de supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours, et par dérogation à l'article 1724 du code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au preneur, ainsi que les travaux prescrits par les commissions administratives".

La cour rappelle qu'il est constant que sauf stipulation expresse contraire les travaux prescrits par l'administration sont à la charge du bailleur.

En l'espèce, la clause 5-13, ne met pas expressément à la charge du preneur l'obligation de réaliser les travaux prescrits par l'administration. la mention que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, ne pouvant s'interpréter ainsi, les clauses 4 et 5-6, ne contenant aucune précision sur ce point.

Dès lors, faute de stipulation expresse du bail mettant à la charge du preneur les travaux prescrits par l'administration, relèveraient-ils de l'article 605 du code civil, il n'y a pas lieu de procéder à un abattement de la valeur locative de ce chef.

En conséquence, les abattements pratiqués pour clauses exorbitantes, seront ramenés à 4%.

La valeur locative s'élève ainsi à la somme annuelle de 122.112 euros
($53 \times 2400 = 127.200$
 $127.200 \times 0,96 = 122.112$ euros)

Sur le lissage des loyers

La société bailleuse demande à la cour, dans la mesure où aucun accord contractuel n'a été trouvé entre les parties, de fixer les modalités de lissage des loyers prévu par le dernier alinéa de l'article L145-34 du code de commerce ; ce à quoi s'oppose la société locataire.

Il convient de rappeler que le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce n'instaure, dans les cas qu'il détermine, qu'un étalement de la hausse du loyer qui résulte du déplafonnement, sans affecter la fixation du loyer à la valeur locative ; que ce dispositif étant distinct de celui de la fixation du loyer, il revient aux parties, et non au juge des loyers commerciaux dont la compétence est limitée aux contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, d'établir l'échéancier de l'augmentation progressive du loyer que le bailleur est en droit de percevoir.

Au surplus, il n'existe en l'espèce aucun litige sur les modalités de fixation de ce lissage, la société locataire n'ayant pas contesté les propositions du bailleur, mais s'étant abstenue de lui répondre.

Dans ces conditions, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris qui n'a pas fait droit à cette demande.

Sur les intérêts de retard

Les parties s'opposent sur le point de départ des intérêts de retard et sur leur capitalisation. L'action ayant été introduite avant l'entrée en application de l'ordonnance du 10 février 2016, ce sont les textes alors en vigueur qui s'appliquent soit les articles 1155 et 1154 du code civil.

En application de ces textes, les intérêts au taux légal courant sur les arriérés de loyers dus, seront dus à compter de la date de l'assignation, et à compter de chaque échéance sur les loyers postérieurs à cette date, avec capitalisation dans les conditions de l'article 1154 du code civil.

Sur les demandes accessoires

Il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné un partage des dépens de première instance en ce compris les frais d'expertise, et dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile, la procédure et l'expertise ayant été nécessaires pour fixer les droits respectifs des parties.

Il ne sera pas fait application en cause d'appel de l'article 700 du code de procédure civile. Chacune des parties succombant partiellement en son appel, il sera fait masse des dépens d'appel qui seront supportés par moitié par chacune des parties.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qui concerne le montant du loyer et les intérêts de retard,

l'infirme sur ces points,

statuant de nouveau et y ajoutant,

- Fixe à 122.112 euros en principal par an, à compter du 17 octobre 2015 le loyer du bail renouvelé entre la SCI MOUSSET et la société LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS des locaux commerciaux situés 13 rue des Franc Bourgeois à Paris 4e ;

- Dit que les compléments d'arriéré de loyer porteront intérêts au taux légal à compter de l'assignation et à compter de chaque échéance sur les loyers postérieurs à cette date, avec capitalisation dans les conditions de l'article 1154 du code civil.

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

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par moitié par chacune des parties avec distraction au profit de Maître Alain RAPAPORT, dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile, dans les limites de ce partage des dépens.

LA GREFFIÈRE

LA PRÉSIDENTE



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre le présent arrêt à exécution. Aux Procureurs Généraux, aux Procureurs de la République près des Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous Commissaires et Clerks de la force publique d'y prêter main forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.

