

Cour d'appel de paris, Pôle 5 - Chambre 3, 20 avril 2022, n° 19/20567

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRET DU 20 AVRIL 2022

(n° , 13 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/20567 - N° Portalis 35L7-V-B7D-CA6LH

Décision déferée à la Cour : Jugement du 04 Octobre 2019 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 16/14757

APPELANTE

SELAS PHARMACIE [Adresse 12] anciennement dénommée LE CARDIET TEBOUL agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de [Localité 24] sous le numéro 503 630 618

[Adresse 12]

[Localité 24]

représentée par Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065, avocat postulant

assistée de Me Christophe DENIZOT de l'ASSOCIATION NICOLAS & DENIZOT ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : B0119, avocat plaident
substitué par Me Lydie KOCHMAN de l'ASSOCIATION NICOLAS & DENIZOT ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : B0119, avocat plaident

INTIMES

Madame [F] [U] décédée le 23 avril 2019

Madame [W] [S] épouse [K]

née le 8 décembre 1940 à [Localité 27] (45)

[Adresse 26]

[Localité 20]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Monsieur [NW] [S]

né le 16 mai 1944 à [Localité 20] (78)

[Adresse 6]

[Localité 23]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Monsieur [Y] [J]

né le 6 juin 1955 à [Localité 24] ([Localité 24])

[Adresse 2]

[Localité 15]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Madame [X] [Z]

née le 19 décembre 1959 à [Localité 24]

[Adresse 1]

[Localité 16]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Madame [M] [K] épouse [AR]

née le 22 juin 1965 à [Localité 21] (78)

[Adresse 11]

[Localité 20]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Madame [E] [S] épouse [P]

née le 24 mars 1970 à [Localité 24] ([Localité 24])

[Adresse 5]

[Localité 10]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Monsieur [JR] [S]

né le 22 août 1972 à [Localité 24] ([Localité 24])

[Adresse 13]

[Localité 14]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Madame [R] [V]-[S]

née le 2 juillet 1979 à [Localité 17] (92)

[Adresse 4]

[Localité 9]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Madame [O] [AR]

née le 28 juillet 1993 à [Localité 17] (92)

[Adresse 11]

[Localité 20]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Monsieur [G] [AR]

né le 4 mars 1995 à [Localité 17] (92)

[Adresse 11]

[Localité 20]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Madame [TH] [RX]

née le 2 août 2000 à [Localité 24]

[Adresse 1]

[Localité 16]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Monsieur [FF] [J]

né le 8 novembre 2001 à [Localité 18] (92)

[Adresse 2]

[Localité 15]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

de [Localité 24]

Madame [SD] [J] représentée par ses parents en leur qualité d'administrateurs légaux, Monsieur [Y] [J] et Madame [LB] [J] demeurant ensemble à l'adresse précitée

née le 14 février 2007 à [Localité 25] (30)

[Adresse 2]

[Localité 15]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Monsieur [WI] [S]

né le 15 mai 1999 à [Localité 17] (92)

[Adresse 13]

[Localité 14]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Monsieur [CE] [S]

né le 27 juillet 2003 au MANS (72)

[Adresse 13]

[Localité 14]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Monsieur [IA] [S] représenté par ses parents en leur qualité d'administrateurs légaux, Monsieur et Madame [S] demeurant ensemble à l'adresse précitée

né le 20 juin 2007 au MANS (72)

[Adresse 13]

[Localité 14]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Monsieur [GP] [P]

né le 24 mars 2002 à [Localité 29] (45)

[Adresse 5]

[Localité 10]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Monsieur [FF] [P] représenté par ses parents en leur qualité d'administrateurs légaux, Monsieur et Madame [P] demeurant ensemble à l'adresse précitée

né le 26 mai 2007 à [Localité 29] (45)

[Adresse 5]

[Localité 10]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

Madame [XT] [V] représentée par ses parents en leur qualité d'administrateurs légaux, Monsieur et Madame [V] demeurant ensemble à l'adresse précitée

née le 6 juillet 2011 à [Localité 29] (45)

[Adresse 4]

[Localité 9]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

SCI SIMY agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS d'[Localité 23] sous le numéro 453 167 314

[Adresse 6]

[Localité 23]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

SCI MIA agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de [Localité 24] sous le numéro 828 755 322

[Adresse 8]

[Localité 24]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

PARTIE INTERVENANTE

Monsieur [N] [C] venant aux droits de Madame [F] [U] décédée le 23 avril 2019

né le 16 septembre 1964 à [Localité 22] (92)

[Adresse 7]

[Localité 24]

représentée par Me Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255 substitué par Me Fabien GRABETTE de la SCP FORESTIER & HINFRAY, avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 14 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Sandrine GIL, conseillère, chargée du rapport.

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

Monsieur Gilles BALA', président de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Nadège BOSSARD, conseillère

qui en ont délibéré

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

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 Monsieur Gilles BALA', président de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 12 octobre 2007, l'indivision [U] [S] a donné à bail à la société la SNC Pharmacie [Adresse 12], aux droits de laquelle vient la société Le Cardiet Teboul, divers locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble situé [Adresse 12] pour une durée de neuf ans à compter du 1er juillet 2007 jusqu'au 30 juin 2016.

Par acte extra-judiciaire du 17 décembre 2015, l'indivision [U] [S] a fait délivrer à la société Le Cardiet Teboul un congé pour le 1er juillet 2016 et a proposé le renouvellement du bail moyennant un loyer annuel en principal de 650.000 euros.

Après la notification d'un mémoire le 26 juillet 2016, l'indivision [U] [S] a assigné la société le Cardiet Teboul par acte du 30 septembre 2016, devant le tribunal de grande instance de Paris aux fins notamment de voir fixer à 530.000 euros le prix du bail renouvelé pour neuf ans à compter du 1er juillet 2016.

Par jugement mixte du 27 décembre 2016, le juge des loyers commerciaux a constaté le principe du renouvellement du bail à effet du 1er juillet 2016 et désigné M. [L] [ML] en qualité d'expert avec pour mission notamment d'évaluer la valeur locative du bail renouvelé ; le juge a fixé le loyer provisionnel pour la durée de l'instance au montant du dernier loyer contractuel en principal.

L'expert a déposé son rapport le 24 octobre 2017.

Par jugement du 04 octobre 2019, le juge des loyers commerciaux a :

- déclaré recevable l'intervention volontaire de Monsieur [WI] [S], Monsieur [CE] [S], Monsieur [IA] [S], Monsieur [GP] [P], Monsieur [FF] [P], Mademoiselle [XT] [V] et la Sci Mia ;
- fixé à la somme de 472.000 euros, hors taxes et hors charges par an à compter du 1er juillet 2016 le montant du loyer du bail renouvelé entre Madame [F] [U], Madame [W] [K], Monsieur [NW] [S], Monsieur [Y] [J], Madame [X] [Z], Madame [M] [AR], Madame [E] [P], Monsieur [JR]-[H] [S], Madame [R] [V]-[S], Mademoiselle [O] [AR], Monsieur [C] [AR], Mademoiselle [TH] [RX], Monsieur [FF] [J], Mademoiselle [SD] [J], la Sci Simy, Monsieur [WI] [S], Monsieur [CE] [S], Monsieur [IA] [S], Monsieur [GP] [P], Monsieur [FF] [P], Mademoiselle [XT] [V], la Sci Mia et la Selas Pharmacie [Adresse 12], anciennement dénommée Le Cardiet Teboul ;
- dit que pour les loyers exigibles, la société Le Cardiet Teboul peut bénéficier de la règle du lissage telle que prévue au dernier alinéa de l'article L145-34 du code de commerce ;
- dit qu'il n'est pas du pouvoir du juge des loyers de statuer sur les modalités d'application de la règle du lissage et la fixation des paliers ;
- dit que les intérêts sur les arriérés de loyer doivent courir à compter du 30 septembre 2016, date de l'assignation et à compter de chaque terme à échoir ;
- dit que les intérêts dus au moins pour une année entière produiront eux-mêmes intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil ;
- partagé les dépens par moitié entre les parties, qui incluront le coût de l'expertise judiciaire ;

- ordonné l'exécution provisoire de la présente décision ;
- débouté les parties du surplus de leur demande.

Par déclaration du 06 novembre 2019, la Selas Pharmacie [Adresse 12] a interjeté appel partiel du jugement.

Dans ses dernières conclusions notifiées le 08 décembre 2021 la Selas Pharmacie [Adresse 12], anciennement dénommée le Cardiet Teboul, demande à la Cour de :

Réformer le jugement rendu par le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris du 4 octobre 2019 en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a jugé que la Selas Pharmacie [Adresse 12] pouvait bénéficier de la règle du lissage telle que prévue au dernier alinéa de l'article L.145-34 du Code de commerce.

Statuant à nouveau,

À titre principal,

Fixer le loyer du bail renouvelé au 1er juillet 2016 à un montant annuel de 232.243 euros (deux cent trente-deux mille deux cent quarante-trois euros) en principal, hors charges et hors taxes.

À titre subsidiaire,

Fixer le prix du bail renouvelé au plafonnement, soit à la somme annuelle de 310.000 € hors taxes et hors charges ;

À titre infiniment subsidiaire,

Pour le cas où la Cour retiendrait une valeur locative plus élevée que le loyer plafond,

Confirmer l'application de la règle du lissage prévue à l'article L.145-34 du Code de commerce, le loyer ne pouvant ainsi excéder :

Du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017 : $323.613,00 \text{ €} + 32.116,30 \text{ €} = 353.279,30 \text{ €}$;

Du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018 : $353.279,30 \text{ €} + 35.327,93 \text{ €} = 388.607,23 \text{ €}$;

Du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019 : $388.607,23 \text{ €} + 38.860,72 \text{ €} = 427.467,95 \text{ €}$;

À compter du 1er juillet 2019 : $427.467,95 \text{ €} + 42.746,79 \text{ €} = 470.214,74 \text{ €}$.

En toute hypothèse :

Débouter les bailleurs de leur appel incident et en conséquence, de toutes leurs demandes ;

Condamner les intimés à payer in solidum à la société locataire une somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, et les condamner aux dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de Me Frédérique Etevenard en application de l'article 699 du même code.

Dans leurs dernières conclusions notifiées le 18 novembre 2021, Madame [W] [K] née [S] , Monsieur [NW] [S] , Monsieur [Y] [J], Madame [X] [Z] , Monsieur [N] [C] venant aux droits de Madame [F] [U], décédée le 23 avril 2019, Madame [M] [AR] née [K] Madame [E] [P] née [S], Monsieur [JR] - [H] [S], Madame [R] [V]-[S] née [S], Mademoiselle [O] [AR], Monsieur [G] [AR], Monsieur [WI] [S], Mademoiselle [TH] [RX], Monsieur [FF] [J], Monsieur [GP] [P], Monsieur [CE] [S], Mademoiselle [SD] [J] représentée par ses parents en leur qualité d'administrateurs légaux Monsieur [Y] [J] et Madame [LB] [J], Monsieur [FF] [P] représenté par ses parents en leur qualité d'administrateurs légaux Monsieur et Madame [P], Monsieur [IA] [S] représenté par ses parents en leur qualité d'administrateurs légaux Monsieur et Madame [S], Mademoiselle [XT] [V] représentée par ses parents en leur qualité d'administrateurs légaux Monsieur et Madame [V], la SCI SIMY et la SCI MIA demandent à la Cour de :

- déclarer recevable l'intervention volontaire principale de Monsieur [N] [C] ;
- infirmer le jugement du 4 octobre 2019 en ce qu'il a fixé le loyer de renouvellement à la somme annuelle en principal de 472.000 € à compter 1er juillet 2016 et jugé que le dernier alinéa de l'article L.145-34 du Code de commerce était applicable ;

En conséquence :

- fixer le loyer de renouvellement à la date du 1er juillet 2016 à la somme annuelle de 477.662 ₣ (Quatre cent soixante-dix-sept mille six cent soixante-deux euros) hors taxes et hors charges ;
- dire que le dernier alinéa de l'article L.145-34 du Code de commerce est inapplicable ;
- dire que la société Pharmacie [Adresse 12] est irrecevable à solliciter le retrait ou l'annulation de la clause du bail du 12 octobre 2007 ainsi rédigée :

À l'expiration du bail, les parties conviennent dès à présent de déroger aux stipulations de l'article L.145-34 de la partie législative du Code de commerce modifiée par l'ordonnance n°2009-912 du 18 septembre 2000 afin de fixer à la valeur locative le loyer du renouvellement éventuel et des renouvellements successifs - p. 6 des conditions générales du bail du 12 octobre 2007

- débouter la société Pharmacie Anglaise [Adresse 12] de toutes ses demandes ;
- à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où il serait fait droit aux demandes de la société Pharmacie [Adresse 12] tendant à l'application du dernier alinéa de l'article L.145-34 du code de commerce et à la fixation du loyer exigible année par année, dire que ledit loyer est fixé à la somme annuelle en principal de :
 - du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017 : 355.974,34 ₣
 - du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018 : 395.068,14 ₣
 - du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019 : 439.858,54 ₣
 - à compter du 1er juillet 2019 : 493.343,43 ₣
- condamner la société Pharmacie [Adresse 12] aux entiers dépens d'appel, lesquels pourront être recouvrés directement par la SCP FH & Associés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile ;
- condamner la société Pharmacie Anglaise [Adresse 12] au paiement au profit de l'indivision bailleresse d'une indemnité de 5.000 ₣ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 15 décembre 2021.

MOTIFS

Il n'est pas discuté que M. [N] [C] vient aux droits de Mme [F] [U], décédée le 23 avril 2019, son intervention sera donc déclarée recevable.

Sur le loyer du bail renouvelé le 1er juillet 2016

L'appelante sollicite à titre principal que le loyer soit fixé à la valeur locative au motif que celle-ci serait inférieure au loyer plafond, et subsidiairement sa fixation au montant du loyer plafonné tandis que les intimés se prévalent de la stipulation contractuelle du bail selon laquelle le loyer de renouvellement doit être fixé à la valeur locative et subsidiairement ils invoquent des motifs de déplafonnement.

Selon l'article 1134 devenu l'article 1103 du code civil, les dispositions contractuelles tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Aux termes du bail, il est précisé à la fin des paragraphes relatifs à la clause 'Indexation du loyer', la stipulation contractuelle suivante : « A l'expiration du bail, les parties conviennent dès à présent de déroger aux stipulations de l'article L 145-34 de la partie Législative du code de commerce modifiée par l'ordonnance n°2000-912 du 18 septembre 2000 afin de fixer à la valeur locative le loyer du renouvellement éventuel et des renouvellements successifs.

L'appelant considère essentiellement qu'il s'agit d'une clause exorbitante du droit commun qui doit être apparente et clairement précise, ce qui n'est pas le cas, sa rédaction étant de nature à l'empêcher de s'apercevoir de l'existence d'une stipulation de déplafonnement automatique ; que celle-ci ne précise pas le champ d'application de la dérogation ; que la clause a été ajoutée au bail à son insu ; qu'elle ne doit donc pas recevoir application. Les bailleurs soutiennent que la demande de la locataire de voir écarter ou déclarer inapplicable la clause litigieuse est irrecevable au motif que la locataire a reconnu que le loyer devait être déplafonné dans son mémoire du 18 novembre 2016 et ils font valoir que les parties ont clairement exprimé aux termes de la clause incriminée, leur volonté de déroger à la règle du plafonnement pour voir fixer le loyer du bail renouvelé à la valeur locative.

Il doit être relevé qu'il n'est pas sollicité dans le dispositif des conclusions de la Selas Pharmacie [Adresse 12] de voir déclarer non écrite ou de voir annuler la clause litigieuse mais il est sollicité la fixation du loyer à une valeur locative inférieure au loyer plafond et subsidiairement au montant du loyer plafond ; il s'agit ainsi d'un moyen, étant relevé que si dans le corps du mémoire du 18 novembre 2016, la locataire n'a pas contesté la stipulation contractuelle précitée, dans son dispositif elle a néanmoins sollicité que la mission d'expertise comprenne l'examen des motifs de déplafonnement de sorte qu'il ne peut s'en déduire de sa part un aveu judiciaire ou une renonciation expresse ou non équivoque à discuter de la clause.

Il est admis que les dispositions du code de commerce relatives à la détermination du loyer du bail renouvelé ne sont pas d'ordre public. Ainsi, les

parties à un bail commercial peuvent, dès sa conclusion, convenir de stipulations particulières régissant la détermination du loyer au moment du renouvellement. Il s'ensuit que les parties pouvaient librement convenir de déroger aux dispositions de l'article L 145-34 afin de fixer à la valeur locative le loyer du renouvellement éventuel et des renouvellements successifs.

La clause dont le libellé est repris ci-dessus est claire et précise. Le fait qu'elle figure dans les conditions générales du bail et non dans les conditions particulières est inopérant, aucune obligation n'étant faite de faire figurer une telle clause dans les conditions particulières, si elle figure à la fin des dispositions relatives à l'indexation du loyer, cela ne lui ôte pas son caractère apparent, elle est lisible, explicite et la page où elle figure est paraphée par le preneur ; il n'incombait pas aux bailleurs d'attirer spécialement l'attention de la locataire sur cette clause parfaitement claire qui figure également dans le bail du 16 juillet 2002, auquel les parties avaient convenu de mettre fin pour renouveler le bail de manière anticipée en 2007, la cour renvoyant pour le surplus à la motivation du jugement étant relevé que la selas Pharmacie [Adresse 12] échoue à rapporter la preuve que cette clause aurait été ajoutée à son insu en 2002, la clause étant là encore apparente, formulée de la même manière sur une page paraphée par la locataire.

En vertu de cette clause contractuelle le loyer du bail renouvelé doit être par conséquent fixé à la valeur locative comme l'a retenu à bon droit le jugement entrepris.

S'agissant de la valeur locative, l'appelante critique les coefficients de pondération retenus par l'expert judiciaire et le jugement de première instance pour la zone 3 'surélevée', le sous-sol et les locaux annexes considérant que la surface pondérée doit être de 123 m²P et de non de 131m²P. Elle rappelle que la pharmacie n'est pas située sur l'avenue [Adresse 12] mais sur la [Adresse 28] qui n'a pas la même commercialité ; que le 8e arrondissement comprend 20 autres pharmacies non loin ainsi qu'un Monoprix donnant sur la [Adresse 28] et l'avenue des [Adresse 12] qui propose des produits de parapharmacie et de maquillage. L'appelante critique également les références de l'expert judiciaire qui ne portent pas sur des locaux équivalents mais sur des enseignes nationales situées sur l'avenue [Adresse 12] côté pair, faisant valoir qu'il convient de prendre en compte les enseignes se situant [Adresse 28] (la Grande Récré et Antony Garçon). Elle soutient qu'il n'y a pas lieu de réintégrer dans les références locatives, les prix de cession et les droits d'entrée ; que la valeur locative retenue par l'expert judiciaire et le jugement de première instance est largement surévaluée, celle-ci ne pouvant pas être supérieure à 2 200 euros/m²P, valeur à laquelle il faut appliquer un correctif de 20% en raison du fait que les loyers de référence concernent des activités différentes. Enfin la selas Pharmacie [Adresse 12] considère qu'il y a lieu de minorer la valeur locative en procédant non pas à un abattement de 2% pour transfert de la charge de la taxe foncière, mais en déduisant son montant réel, soit 8 837 euros ; outre un abattement de 2% supplémentaire au titre du transfert des travaux de conformité à la réglementation. Enfin elle conteste la majoration de 5% de la valeur locative en raison de la Croix verte apposée sur la façade de l'immeuble qui répond à un impératif d'information du public. Elle ajoute qu'en tout état de cause, elle a dû déposer la Croix selon un arrêt définitif de la cour administrative d'appel du 19 novembre 2020 de sorte qu'il n'y a pas lieu à majoration. Elle conclut par conséquent à un loyer de 232 243 euros, inférieur au montant du loyer plafond, et subsidiairement à la somme de 310 000 euros, montant du loyer plafonné.

Les intimés se rapportent aux coefficients de pondération retenus par l'expert judiciaire et le jugement entrepris, sauf pour la zone 3 'surélevée' qui doit être de 0,60 au lieu de 0,50, la zone 3 étant homogène et devant donner lieu à une pondération identique sur la totalité de la zone, soit une surface pondérée totale de 132,50m²P et ils contestent les coefficients de pondération revendiqués par la locataire. Ils font valoir que les locaux sont visibles par les chandals remontant l'avenue [Adresse 12] ce qui explique que l'expert ait retenu des références coté pair tout en appliquant une décote de 50% pour tenir compte du fait que la pharmacie est située sur la [Adresse 28], pour retenir une valeur unitaire de 3500 euros ; que les deux commerces situés [Adresse 28] ne font pas partie du même secteur de commercialité ; que la valeur locative retenue de l'expert judiciaire est identique à celle relevée par MM. [D] et [T] qu'ils ont consultés et proche de celle relevée par M. [A], expert amiable de la locataire, de 3000 euros/m²B. Ils rappellent que la selas Pharmacie [Adresse 12] n'a pas pour seule activité celle de pharmacie mais qu'elle exerce aussi une activité de parapharmacie et de vente de produits cosmétiques et parfums qui sont présentés en première zone et constituent 60% de son chiffre d'affaires ; que le taux d'effort calculé par l'expert judiciaire sur la base de la valeur locative qu'il a retenue est à peine de 3,65%. Les bailleurs considèrent qu'il convient de privilégier un abattement de 2% pour la taxe foncière ; que les clauses en matière de travaux sont usuelles et ne présentent aucun transfert d'obligations sur la locataire de sorte qu'il n'y a pas lieu à abattement de ces chefs ; que la locataire a été autorisée à installer une seconde Croix lumineuse sur la façade de l'immeuble mais dans l'emprise d'un autre local, celui de la société [ZJ], ce qui améliore la visibilité des lieux et justifie une majoration de 5% pour effet d'enseigne. Ils concluent à une valeur locative de 477 662 euros.

La cour rappelle que l'article L145-33 du code de commerce dispose que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative et que, à défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

1. Les caractéristiques du local considéré ;
2. La destination des lieux ;
3. Les obligations respectives des parties ;
4. Les facteurs locaux de commercialité ;
5. Les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

ces critères étant précisés par les articles R. 145-3 à R. 145-7 du code de commerce.

L'expert judiciaire a retenu une surface pondérée arrondie à 131m²P et une valeur unitaire de 3 500 euros, un abattement de 2% au titre de la taxe foncière, une majoration de 5% pour la Croix verte apposée sur la façade de l'immeuble dans l'emprise de la façade de la boutique [ZJ], soit une valeur locative de 472 000 euros.

La cour renvoie à la motivation du jugement entrepris s'agissant des caractéristiques des locaux qui ressortent des constatations objectives du rapport d'expertise judiciaire et des photographies y figurant. Il sera néanmoins relevé que si l'immeuble présente un bel aspect, cela ne lui donne pas une

valeur ajoutée particulière compte tenu de son emplacement mais correspond à l'environnement dans lequel il se situe. Il sera précisé que les lieux loués sont en bon état, fonctionnels et bien équipés, ils sont bien adaptés aux activités exercées.

Les surfaces réelles relevées par l'expert judiciaire ne sont pas contestées par les parties.

Les locaux loués, dépendant d'un immeuble sis [Adresse 12], sont en réalité situés au [Adresse 3], mais à moins de dix mètres du trottoir côté pair des [Adresse 12]. Les lieux loués sous l'enseigne « Pharmacie Anglaise [Adresse 12] » sont visibles par les chalands qui remontent l'avenue [Adresse 12], côté pair, ce qui ressort des photographies du rapport d'expertise et du plan, visibilité également relevée par M. [A], expert amiable de la locataire. Ils sont situés à environ 100 mètres d'une entrée/sortie de la station de métro « [Adresse 19] » qui dessert les lignes 1 et 9 du métro parisien. La destination contractuelle est celle de pharmacie et ventes de produits accessoires, les parties ayant convenu en 2002 que la locataire est autorisée à vendre tous les produits cosmétiques et les produits et articles d'hygiène corporelle dans le cadre défini par l'arrêté du 7 mars 1977 visant les produits accessoires à l'activité de pharmacie en ce inclus les parfums, eaux de toilettes, eaux de Cologne et le maquillage. Au vu des constatations de l'expert judiciaire, la proximité immédiate des lieux loués avec les [Adresse 12], qui est une voie de commercialité exceptionnelle offrant un support d'image de rayonnement international avec une fréquentation touristique très active tout au long de l'année, en journée comme en soirée et d'une entrée/sortie de métro est un facteur positif pour les activités exercées et M. [A] a également relevé que les locaux bénéficiaient d'un emplacement de grande qualité puisqu'en proximité immédiate de l'avenue [Adresse 12].

Il s'agit d'une très bonne situation pour les locaux qui, bien qu'ils ne soient pas situés sur celle-ci, sont au voisinage immédiat de l'avenue [Adresse 12] et visibles par les chalands qui remontent l'avenue côté pair, situation qui est en adéquation avec les activités exercées qui sont celles de pharmacie, mais également de vente de produits cosmétiques et parfums lesquels sont d'ailleurs mis en valeur puisque l'espace dédié aux parfums, cosmétiques et maquillages, avec un comptoir d'accueil de la clientèle, est en première zone des locaux qui disposent d'une double entrée, l'une pour les activités de pharmacie et parapharmacie et l'autre pour la partie parfumerie et sur la devanture de la pharmacie, il est mentionné les activités de pharmacie, parfumerie et il est apposé la mention 'tax free'. S'agissant de la concurrence des pharmacies alentour ou du Monoprix invoquées par la selas Pharmacie [Adresse 12], il convient de relever que ni l'expert judiciaire, ni M. [A], ni MM. [D] et [T], experts amiables des bailleurs, n'ont relevé de concurrence de nature à impacter les activités de la locataire, le plan visualisant lesdits commerces reproduit dans les conclusions de cette dernière n'étant pas suffisant pour l'établir.

S'agissant de la pondération, l'expert judiciaire a relevé des coefficients compris dans les fourchettes figurant dans la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Il est renvoyé à la motivation du jugement entrepris sur les coefficients de pondération. Il sera ajouté que la pondération du sous-sol desservi par un escalier intérieur et un monte-charge à 0,25 comme proposé par l'expert judiciaire est adapté, le fait que la dimension de l'escalier soit d'environ 0,80 m n'étant pas de nature à minorer ce coefficient, ledit escalier au vu des photographies étant d'une utilisation commode et le sous-sol, utilisé à usage de réserve avec un coin préparation de commande, présente une hauteur sous plafond relativement importante et il n'y a pas lieu à minorer les coefficients de la zone 3 'surélevée' ou des annexes du rez-de chaussée qui sont adaptées à la configuration des lieux.

Par conséquent, la surface pondérée de 131 m²B (arrondie) retenue par le jugement entrepris, à l'instar de l'expert judiciaire, est justifiée.

S'agissant des références locatives, l'expert judiciaire a retenu à juste titre des références situées sur le côté pair [Adresse 12], au voisinage immédiat des stations de métro Georges V et Franklin Roosevelt, considérant que ces loyers pouvaient valablement servir de références dès lors que les locaux exploités par la selas Pharmacie [Adresse 12] se situent dans un immeuble à l'angle de la [Adresse 28] et de l'avenue des [Adresse 12], sont situés à 10 mètres de cette avenue et sont visibles de l'avenue par les chalands la remontant côté pair, en appliquant une décote dès lors que les locaux expertisés, dont l'entrée se trouve sur une rue adjacente, [Adresse 28], ne sont pas situés directement sur cette avenue. Il sera ainsi tenu compte des différences liées à l'emplacement et il n'y a pas lieu d'écarter les deux références [Adresse 28], qui sont à proximité immédiate des locaux, étant relevé toutefois que l'emplacement est moins favorables pour ces deux références, qui ne sont pas visibles depuis l'avenue [Adresse 12]. Il est exact que les activités des loyers de référence sont différentes de celles exercées par la selas Pharmacie [Adresse 12], ce dont il y a lieu de tenir compte, étant relevé que si une officine de pharmacie est fortement dépendante des politiques publiques en matière de santé, il n'en n'est pas de même concernant les activités de vente des produits de cosmétiques et de parfums dont les prix ne sont pas fixés par une autorité de santé et qui contribuent pour une part importante au chiffre d'affaires de la selas Pharmacie [Adresse 12]. S'agissant des loyers réintégrant le droit au bail, il s'agit de loyers déterminés artificiellement, ils ont par conséquent une valeur indicative, le loyer facial devant prévaloir.

Il en ressort pour les loyers de première location des références entre 3295 euros/m²P (soins esthétiques Guerlain - loyer décapitalisé à titre indicatif de 10659 euros/m²B) et 12 255 euros/m²B (cosmétiques Mac- loyer décapitalisé à titre indicatif 22467 euros/m²B), loyers de renouvellement amiables entre 4672 euros/m²B à 5 863 euros/m²B, loyers judiciaires de 4650 euros/m²B et 4800 euros/m²B , outre 1300 euros/m²B pour la Grande Récré et 1290 euros/m²B pour [B] [1], [Adresse 28].

Au regard de l'ensemble de ces éléments, étant rappelé que la fixation de la valeur locative n'est pas la moyenne des références locatives, fut-ce en y appliquant des correctifs liés notamment à un emplacement et à des activités différentes, mais qu'elle résulte de l'ensemble des critères de l'article L 145-33 du code de commerce qui ont précédemment été examinés, il convient de fixer le prix à la somme de 3100 euros/mois/m²B.

La valeur locative avant abattement/majoration éventuels est de 406 100 euros (3100 x 131m²B).

La taxe foncière (8 837 euros) effectivement réglée par la selas Pharmacie [Adresse 12] sera déduite, soit une valeur locative de 397 263 euros.

En revanche les clauses du bail ne transfèrent pas sur la locataire les travaux prescrits par l'administration qui relèveraient des bailleurs, la locataire devant se conformer au règlement administratif régissant l'exercice de son activité, de sorte qu'il n'y a pas lieu à abattement

de ce chef ni pour les modifications du conduit de fumée mises à sa charge, aucune mise en conformité n'étant nécessaire pour l'exercice de son activité.

S'agissant de la Croix verte, la cour relève que la selas Pharmacie [Adresse 12] dispose de deux Croix, l'une sur la façade de l'immeuble sur l'emprise des locaux qu'elle exploite et une autre également apposée sur la façade de l'immeuble mais sur l'emprise de la boutique voisine [ZJ] qui fait l'angle de la [Adresse 28] et de l'avenue des [Adresse 12]. La présence de cette deuxième Croix verte résulte d'un arrêté du 1er septembre 2009 de la ville de [Localité 24] l'ayant autorisée. Il a toutefois été enjoint au maire de Paris de prendre un arrêté abrogeant le précédent arrêté et ordonnant à la selas Pharmacie [Adresse 12] de retirer cette Croix dans un délai de 15 jours, par jugement du tribunal administratif du 25 janvier 2019 sur requête de la société [ZJ] & Co. Ce jugement a été confirmé par un arrêt définitif, suite au rejet du pourvoi le 22 juillet 2021, de la cour administrative d'appel de [Localité 24] du 19 novembre 2020. Par conséquent, la selas Pharmacie [Adresse 12] ayant pu bénéficier de la seconde Croix pendant plusieurs années à compter du bail renouvelé, mais pas sur sa totalité, et cette Croix lui conférant une visibilité supplémentaire au niveau de la boutique [ZJ] à l'angle de la [Adresse 28] et de l'avenue des [Adresse 12], il y a lieu d'appliquer une majoration de 2% et non de 5%.

La valeur locative s'établit donc à la somme annuelle de 405 208,26 euros arrondie à 405208 euros.

Le loyer du bail renouvelé au 1er juillet 2016 sera en conséquence fixé à 405 208 euros en principal par an.

Sur le lissage du loyer

Les intimés contestent que la règle du lissage du loyer soit applicable au loyer fixé à la valeur locative en raison d'une stipulation contractuelle et non pour des motifs de déplaçonnement ou de durée du bail tandis que la locataire sollicite l'application de cette règle.

Par application du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, 'En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L.145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente'.

Il s'ensuit que ces nouvelles dispositions s'appliquent :

- en cas de déplaçonnement du loyer, c'est-à-dire en cas d'une modification notable des quatre premiers éléments composant la valeur locative,
- lorsque la durée du bail est contractuellement supérieure à 9 ans.

Dans le cas d'espèce, la fixation du bail à la valeur locative ne découle ni de la durée contractuelle du bail, ni des modifications notables des quatre premiers éléments composant la valeur locative, le loyer n'ayant pas fait l'objet d'un déplaçonnement de ces chefs. Ce n'est que par l'effet de la stipulation contractuelle dérogeant à l'article L 145-34 du code de commerce que le loyer du bail renouvelé se trouve fixé à la valeur locative.

Par conséquent, il ne peut pas y avoir lissage du loyer, les dispositions précitées ne s'appliquant pas au cas d'espèce. Le jugement entrepris sera infirmé en ce qu'il a dit que la locataire peut bénéficier de la règle du lissage telle que prévue au dernier alinéa de l'article L145-34 du code de commerce et la selas Pharmacie [Adresse 12] sera déboutée de sa demande de lissage du loyer.

Sur les demandes accessoires

Le jugement de première instance qui a partagé les dépens par moitié entre les parties incluant le coût de l'expertise judiciaire nécessaire pour fixer le loyer du bail renouvelé entre les parties et qui n'a pas prononcé de condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile sera confirmé.

En cause d'appel, l'équité commande de ne pas prononcer de condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile et la Selas Pharmacie [Adresse 12] qui succombe principalement en son appel sera condamnée aux dépens d'appel dont distraction au profit de l'avocat postulant par application de l'article 699 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Déclare recevable l'intervention volontaire de M. [N] [C] ;

Confirme le jugement entrepris sauf sur le montant du loyer du bail renouvelé au 1er juillet 2016 et en ce qu'il a dit que la société Le Cardiet Teboul (désormais dénommée la Selas Pharmacie [Adresse 12]) peut bénéficier de la règle du lissage telle que prévue au dernier alinéa de l'article L145-34 du code de commerce ;

L'infirmé de ces chefs

Y ajoutant et statuant à nouveau

Fixe à la somme de 405 208 euros, hors taxes et hors charges par an à compter du 1er juillet 2016 le montant du loyer du bail renouvelé entre les parties ;

Dit que la Selas Pharmacie [Adresse 12] ne peut pas bénéficier de la règle du lissage telle que prévue au dernier alinéa de l'article L145-34 du code de commerce, le loyer étant fixé à la valeur locative en vertu d'une stipulation contractuelle ;

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

Condamne la Selas Pharmacie [Adresse 12] aux dépens d'appel dont distraction au profit de l'avocat postulant par application de l'article 699 du code de procédure civile ;

Rejette les demandes plus amples ou contraires.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT