

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE DOUAI**

**CHAMBRE 2 SECTION 2**

**ARRÊT DU 21/01/2010**

\*\*\*

N° de MINUTE :  
N° RG : 08/08568

Jugement (N° 07/40)  
rendu le 06 Octobre 2008  
par le Tribunal de Grande Instance de LILLE

REF : DC/CD

**APPELANTE**

**S.A.R.L. STE PALOCAUX VENANT AUX DROITS DE LA S.C.I. FDH  
PATRIMOINE**  
Ayant son siège social 118-120 rue Rivoli  
75001 PARIS

Représentée par Me QUIGNON, avoué à la Cour  
Assistée de Me VERITE substituant Me Yves MARCHAL, avocat au barreau de LILLE

**INTIMÉE**

**SARL CHATTAWAK DISTRIBUTION**  
**prise en la personne de ses représentants légaux**  
Ayant son siège social 29 Bd des Italiens  
75002 PARIS

Représentée par la SCP THERY-LAURENT, avoués à la Cour  
Assistée de Me PLANCKEEL substituant Me Françoise AUQUE, avocat au barreau de  
LILLE

**COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU  
DÉLIBÉRÉ**

Nicole OLIVIER, Président de chambre  
Dominique CAGNARD, Conseiller  
Véronique NEVE DE MEVERGNIES, Conseiller

-----  
**GREFFIER LORS DES DÉBATS** : Marguerite-Marie HAINAUT

**DÉBATS** à l'audience publique du 17 Novembre 2009 après rapport oral de l'affaire  
par Dominique CAGNARD  
Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à  
disposition au greffe.

N.O.

**ARRÊT CONTRADICTOIRE** prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 21 Janvier 2010 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Nicole OLIVIER, Président, et Marguerite-Marie HAINAUT, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

**ORDONNANCE DE CLÔTURE DU** : 12/10/09

\*\*\*\*\*

Vu le jugement rendu le 6 octobre 2008 par le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Lille qui a déclaré irrecevable la demande de révision du loyer signifiée par la SCI F. D. H. PATRIMOINE le 20 juillet 2007 sur le fondement de l'article L. 145-39 du code de commerce, a débouté la SCI de ces autres demandes et l'a condamnée à payer à la SARL CHATTAWAK DISTRIBUTION la somme de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu l'appel de la SCI F. D. H. PATRIMOINE enregistré le 14 novembre 2008.

Vu les conclusions déposées le 13 mars 2009 par la SCI F. D. H. PATRIMOINE, puis le 4 septembre 2009, en reprise d'instance, par la SARL PALOCAUX venant aux droits de la SCI F. D. H. PATRIMOINE, qui sollicite, en application des articles L. 145-33, L. 145-39 et R. 145-22 du code de commerce, de la convention du 23 juillet 2001, la réformation du jugement et, en conséquence, de voir :

- déclarer recevable la demande en révision du loyer ;
- fixer le loyer révisé à la date du 20 juillet 2007 à la somme de 80 000 € hors taxes et hors charges ;
- condamner la société CHATTAWAK DISTRIBUTION au rappel de loyer à compter du 20 juillet 2007 avec intérêts judiciaires à compter du 20 juillet 2007 et capitalisation de ces intérêts ;
- à titre subsidiaire :
- désigner un expert avec mission de donner son avis sur la valeur locative des locaux ;
- fixer le loyer provisionnel à la somme annuelle de 80 000 € hors-taxes et hors charges en tout état de cause ;
- debouter la société CHATTAWAK DISTRIBUTION de toutes ses demandes ;
- la condamner à lui payer la somme de 4788 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les conclusions déposées le 15 mai 2009 par la SARL CHATTAWAK DISTRIBUTION (CHATTAWAK) qui demande à la Cour de confirmer le jugement ou, à titre subsidiaire, de désigner un expert pour donner un avis sur la valeur locative des locaux, de fixer le loyer provisoire au montant du loyer en cours, de condamner la SCI à lui payer la somme de 3000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il est expressément renvoyé à ces conclusions pour un plus ample exposé des faits, prétentions et moyens des parties, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 12 octobre 2009.

#### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Le contrat de bail liant les parties, en date du 23 juillet 2001, stipule en pages 11 et 12

N.D.

au titre « révision » : le loyer sera variable en fonction de la moyenne associée des quatre derniers indices du coût de la construction publié par l'INSEE. Il sera automatiquement ajusté **uniquement à la hausse** chaque année à la date anniversaire du bail, dans le même sens et dans la même proportion que la variation de la moyenne des quatre derniers indices constatés par rapport à l'année précédente, l'indice de référence lors de la prise d'effet du bail est la moyenne associée des quatre derniers publiés lors de la signature des présentes, soit celle du quatrième trimestre 1999 étant de 1065.

L'article L. 145-39 du code de commerce auquel se réfèrent les parties et pour l'application duquel s'est noué le litige édicte : par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

En l'espèce, si l'indexation annuelle du loyer en référence à l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, mais uniquement à la hausse, est licite et conforme à la liberté contractuelle, elle ne revêt toutefois pas l'exigence de variation positive ou négative posée par l'article L. 145-39 précité pour entrer dans le champ d'application de la révision autorisée, à titre dérogatoire et donc d'interprétation stricte, par ce texte. C'est donc à bon droit que le premier juge a déclaré irrecevable la demande de la SARL PALOCAUX, venue aux droits de la SCI, et le jugement mérite donc entière confirmation.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la SARL CHATTAWAK le montant de ses frais irrépétibles, fixés à 2000 € en cause d'appel.

Les dépens seront supportés par la SARL PALOCAUX.

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, mis à disposition au greffe

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions

Y ajoutant,

Condamne la SARL PALOCAUX à payer à la SARL CHATTAWAK DISTRIBUTION la somme de 2000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

Condamne la SARL PALOCAUX aux dépens avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la SCP THÉRY-LAURENT, avoué.

Le Greffier

Le Président




EN CONSÉQUENCE

Marguerite Marie HAINAOT

Nicole OLIVIER

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis, de mettre ledit arrêt à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le Président et le Greffier.

DOUAI, le

21.01.2010.

LE GREFFIER EN CHEF


