

Texte de la **décision**

ARRET RENDU PAR LA

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

Le : 02 Avril 2007

DEUXIÈME CHAMBRE

No de rôle : 06/02124

S.A.S. LUSTR'ECLAIR

c/

S.C.I. MARSA

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le :

aux avoués

Rendu 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 nouveau code de procédure civile.

Le 02 Avril 2007

Par Monsieur Bernard ORS, Conseiller,

La COUR d'APPEL de BORDEAUX, DEUXIÈME CHAMBRE, a, dans l'affaire opposant :

S.A.S. LUSTR'ECLAIR, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social,
216 avenue Grandou - 24750 TRELISSAC

représentée par la S.C.P. CASTEJA-CLERMONTTEL & JAUBERT, avoués à la Cour, et assistée de Maître Cédric PARILLAUD, avocat au barreau de Brive,

appelante d'un jugement (R.G. 2005-4274) rendu le 20 mars 2006 par le Tribunal de Commerce de Périgueux suivant déclaration d'appel en date du 21 avril 2006,

à :

S.C.I. MARSA, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social, Chemin du Puyrousseau - 24000 PÉRIGUEUX

représentée par la S.C.P. ARSÈNE-HENRY et LANÇON, avoués à la Cour, et assistée de Maître Serge JAMOT, avocat au barreau de Périgueux,

intimée,

rendu l'arrêt contradictoire suivant après que la cause ait été débattue le 19 février 2007 devant :

Monsieur Bernard ORS, Conseiller, Magistrat chargé du rapport tenant seul l'audience pour entendre les plaidoiries en application de l'article 786 du Nouveau Code de Procédure Civile, les Avocats ne s'y étant pas opposés, assisté de Madame Véronique SAIGE, Greffier.

Monsieur le Conseiller en a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

Celle-ci étant composée de :

Monsieur Serge SAINT-ARROMAN, Président,

Monsieur Bernard ORS, Conseiller,

Monsieur Philippe LEGRAS, Conseiller.

La S.C.I. Marsa a donné à bail commercial selon acte du 21 mars 1991 des locaux sis à Champniers à la S.A.S. Lustr'Éclair.

Le bailleur a initié en 2001 une procédure pour faire réévaluer le loyer initial. Cette procédure a été déclarée irrégulière par la Cour de céans le 17 mai 2004.

Par acte du 19 juillet 2005, la S.C.I. Marsa a saisi le Tribunal de commerce de Périgueux pour que la S.A.S. Lustr'Éclair soit condamnée à lui payer la somme de 26.203 € au titre de la révision des loyers depuis le 1er avril 2000.

Par jugement du 20 mars 2006, le Tribunal a fait droit à cette requête.

Le 21 avril 2006, la S.A.S. Lustr'Éclair a relevé appel de cette décision.

Vu les conclusions de l'appelante du 7 août 2006.

Vu les conclusions de la S.C.I. Marsa du 17 octobre 2006.

SUR QUOI LA COUR

Attendu que l'appelante conteste la validité de la demande rétroactive présentée par son bailleur.

Attendu que le bail en date du 21 mars 1991 prévoit une révision annuelle du loyer en application d'une indexation sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice au 3ème trimestre 1990 étant de 956.

Attendu que le bail ayant été renouvelé de fait avec effet au 1er avril 2000, la S.C.I. Marsa a sollicité la condamnation de son locataire à lui régler la somme de 26.203 € au titre de l'arriéré de loyer dû à compter de cette date du fait du jeu de

l'indexation.

Attendu qu'il ne résulte pas des pièces produites que le bailleur ait renoncé par écrit au droit qui était le sien de demander l'application du jeu de l'indexation, que, de même, il n'est pas établi l'existence d'une quelconque intention libérale démontrant qu'il entendait renoncer aux conséquences de cette indexation ;

qu'en conséquence, c'est dans le cadre de son droit, en dehors de toute prescription non soutenue, que la S.C.I. Marsa a sollicité en justice que la S.A.S. Lustr'Éclair soit condamnée à lui payer les sommes dues du fait de cette indexation.

Attendu que les modalités de calcul de la somme réclamée ne sont pas contestées, qu'ainsi la décision déférée ne peut être que confirmée.

Attendu que la S.C.I. Marsa forme un appel incident pour solliciter la condamnation de la S.A.S. Lustr'Éclair à lui verser la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Attendu que la S.C.I. Marsa ne démontre pas en quoi l'appel principal revêt un caractère abusif, qu'il ne sera donc pas fait droit à sa demande.

Attendu que, chacune des parties succombant en son appel principal ou incident, il ne sera pas fait application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

que, pour les mêmes raisons, chacune des parties supportera les dépens qu'elle a exposés devant la Cour.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Déclare la S.A.S. Lustr'Éclair mal fondée en son appel principal et l'en déboute.

Déclare la S.C.I. Marsa mal fondée en son appel incident et l'en déboute.

En conséquence, confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions.

Y ajoutant en cause d'appel,

dit qu'il n'y a lieu à application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Dit que chacune des parties supportera les dépens qu'elle a exposés devant la Cour.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Serge SAINT-ARROMAN, Président, et par Madame Véronique SAIGE, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.