COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 30Z

Chambre commerciale 3-1

(ex-12e chambre)

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 11 JANVIER 2024

N° RG 21/06896 - N° Portalis DBV3-V-B7F-U3CB

AFFAIRE :

S.A. FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL

C/

LUNDBECK SAS

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 13 Septembre 2021 par le Tribunal judiciaire de NANTERRE

N° Chambre : 8

N° RG : 18/04220

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Martine DUPUIS

Me Mélina PEDROLETTI

TJ NANTERRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE ONZE JANVIER DEUX MILLE VINGT QUATRE,

La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

S.A. FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS - FDL

RCS Paris n° 552 043 481

[Adresse 3]

[Localité 2]

Représentant : Me Martine DUPUIS de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 625

Représentant : Me Emmanuel ROSENFELD, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : T06

APPELANTE

****

LUNDBECK SAS

RCS Nanterre n° 552 123 200

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représentant : Me Mélina PEDROLETTI, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 626

Représentant : Me Karima BELLAHOUEL de l'AARPI OCKHAM AVOCATS, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C2155

INTIMEE

****

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 16 Octobre 2023 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Patrice DUSAUSOY, Magistrat honoraire chargé du rapport.

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

Monsieur François THOMAS, Président,

Madame Bérangère MEURANT, Conseiller,

Monsieur Patrice DUSAUSOY, Magistrat honoraire,

Greffier, lors des débats : M. Hugo BELLANCOURT,

EXPOSÉ DES FAITS

La société Foncière Développement Logements (ci-après la société FDL) était, jusqu'en décembre 2017, propriétaire d'un ensemble immobilier comportant deux bâtiments (A et B) , [Adresse 4] à [Localité 6].

La société Lundbeck SAS (la société Lundbeck), qui exerce une activité de laboratoire pharmaceutique, filiale d'un groupe danois, a entamé des discussions avec la société FDL aux fins de prise à bail de locaux à usage de bureaux dans le bâtiment B.

Après une visite, elle a ainsi adressé le 26 novembre 2015 à la société FDL une lettre exprimant une 'marque d'intérêt' pour un bail dont elle a énuméré les conditions, tout en précisant qu' 'elle ne constitu(ait) pas un engagement ferme qui ne peut être formalisé que par la signature du bail', mais aussi qu'elle était 'valable jusqu'au vendredi 4 décembre 2015 à 18 heures'.

Aucun accord n'a été formalisé ou réitéré à la suite de cette lettre.

Au cours de l'année 2016, les deux sociétés ont repris les discussions à des conditions différentes de celles envisagées en novembre 2015.

La société FDL a adressé le 29 janvier 2016, via son mandataire, la société JLL, une proposition comportant notamment les conditions suivantes :

- bail conclu pour une durée ferme de six ans ;

- loyer fixé à 829.450 € HT/HC par an ;

- mesures d'accompagnement consenties par le bailleur à hauteur de 1.244.175 € HT/HC.

Le 5 février 2016 le représentant légal de la société Lundbeck a contresigné la proposition locative avec la mention 'Bon pour accord, sous réserve de l'étude du bail'.

Dès réception de cette offre contresignée, la société FDL a adressé le bail rédigé à la société JLL puis la société Lundbeck a, par son conseil, adressé plusieurs courriels à la société FDL au sujet de diverses clauses accessoires du bail. Ainsi, le 25 février 2016, le conseil de la société Lundbeck a adressé à la société FDL une version du bail incluant une clause de non-concurrence. Il a également évoqué les plans prévisionnels d'aménagement et la signalétique, devant être transmis rapidement et a précisé que 'la version définitive du bail devra être traduite en anglais pour visa par le service corporate danois de Lundbeck. La signature du contrat ne pourra intervenir qu'après, vraisemblablement dans la semaine du 7 mars, sous réserve que nous puissions convenir de la version définitive du bail vendredi'.

Divers échanges de courriers électroniques sont encore intervenus, avant que la société Lundbeck ne fasse savoir qu'elle ne donnait plus suite au projet de bail, par courrier du 14 avril 2016.

La société FDL, par lettre du 10 mai 2016, a contesté cette décision et a écrit à la société Lundbeck pour lui indiquer que, à ses yeux, le bail était formé, qu'il produisait ses effets et qu'il n'appartenait pas à la locataire de s'en dédire unilatéralement. Elle a ainsi mis en demeure la société Lundbeck 'd'exécuter sans délai, et notamment de régler les loyers dus au titre du trimestre en cours et, pour la forme, de signer l'exemplaire validé par (son) conseil'.

Dans une lettre du 1er juin 2016, la société Lundbeck a contesté tout accord entre les parties.

Ces pour ces raisons que, par exploit d'huissier du 12 avril 2018, la société FDL a assigné la société Lundbeck.

Par jugement du 13 septembre 2021, le tribunal judiciaire de Nanterre a :

- Débouté la société FDL de l'ensemble de ses demandes ;

- Condamné la société FDL au paiement d'une somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à verser à la société Lundbeck ;

- Condamné la société FDL aux dépens de l'instance ;

- Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision.

Par déclaration du 19 novembre 2021, la société FDL a interjeté appel de ce jugement.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par dernières conclusions notifiées par RPVA le 3 juin 2022, la société FDL demande à la cour de :

- Déclarer l'appel de la société FDL recevable et bien fondé ;

Y faisant droit,

- Infirmer le jugement rendu le 13 septembre 2021 en ce qu'il a :

- Débouté l'appelante de l'ensemble de ses demandes ;

- L'a condamnée au paiement d'une somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à verser à la société LUNDBECK et aux dépens de l'instance ;

- Ordonné l'exécution provisoire de la décision ;

Statuant à nouveau des chefs infirmés,

- Condamner la société Lundbeck à verser à la société FDL la somme de 1.039.540 € HT à titre de dommages-intérêts ;

- Condamner la société Lundbeck à verser à la société FDL des intérêts au taux de 1% par mois depuis le 1er avril 2016 jusqu'au parfait paiement ;

- Condamner la société Lundbeck à verser à la société FDL la somme de 10.000 € au titre des frais irrépétibles de la première instance.

En tout état de cause,

- Rejeter l'ensemble des demandes de la société Lundbeck ;

- Condamner la société Lundbeck à verser à la société FDL la somme de 15.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles de la procédure d'appel ;

- Condamner la société Lundbeck aux dépens de l'instance et autoriser la SELARL Lexavoué à recouvrer directement ceux dont il a fait l'avance dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par dernières conclusions notifiée par RPVA le 2 mai 2022, la société Lundbeck demande à la cour de :

- Déclarer la société FDL mal fondée en son appel, l'en débouter,

En conséquence :

- Confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 13 septembre 2021 en ce qu'il a:

- Débouté la société FDL de l'ensemble de ses demandes ;

- Condamné la société FDL au paiement de la somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamné la société FDL aux entiers dépens de l'instance ;

- Ordonné l'exécution provisoire de la décision,

À titre principal,

- Juger qu'aucune promesse de bail valant bail ni aucun contrat de bail n'a été formé ni n'est entré en vigueur, entre la société FDL et la société Lundbeck ;

- Débouter en conséquence la société FDL de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions;

Subsidiairement, et dans l'hypothèse où il serait jugé qu'un tel contrat de bail aurait été formé entre la société FDL et la société Lundbeck,

- Retenir que la société FDL n'a pas joint au bail l'état des risques naturels et technologiques prescrit par l'article L.125-5 du code de l'environnement ;

- Prononcer en conséquence la résolution du contrat de bail qui aurait été formé entre la société FDL et la société Lundbeck, à la date du 5 février 2016, sans indemnité au profit de la société FDL ;

- Débouter en conséquence la société FDL de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions;

Très subsidiairement, dans l'hypothèse où il serait jugé qu'un contrat de bail aurait été formé entre la société FDL et la société Lundbeck et que celui-ci ne serait pas résolu,

- Juger que ce contrat de bail n'a pas été fautivement résilié par la société Lundbeck ;

- Débouter en conséquence la société FDL de sa demande indemnitaire et de ses autres demandes fins et conclusions ;

En tout état de cause,

- Condamner le société FDL à payer à la société Lundbeck la somme de 15.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamner la société FDL aux entiers dépens, dont le montant sera recouvré par Maître Mélina Pedroletti, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 5 janvier 2023.

Pour un exposé complet des faits et de la procédure, la cour renvoie expressément au jugement déféré et aux écritures des parties ainsi que cela est prescrit à l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS

Sur l'existence d'un bail commercial

La société FDL sollicite la condamnation de la société Lundbeck à la somme de 1.039.540 € HT à titre de dommages et intérêts, correspondant au coût de la vacance de l'immeuble pendant 14 mois, exposant qu'un bail commercial ou, à tout le moins, une promesse de bail valant bail avait été conclue entre elles, fautivement résiliée par la lettre de la société Lundbeck du 14 avril 2016 l'informant qu'elle n'y donnait pas suite.

Elle expose, pour l'essentiel, que la société Lundbeck, en contresignant une offre qui comporte tous les éléments nécessaires à la validité d'un bail et, en tout état de cause, après s'être accordée sur les clauses accessoires, a conclu une promesse synallagmatique de bail valant bail dont la formalisation par écrit ne constituait pas une condition suspensive.

Elle soutient que le bail a été valablement formé et qu'aucune demande de résolution fondée sur l'article L.125-5 du code de l'environnement ne peut prospérer compte tenu de la localisation, hors de la zone concernée par l'obligation, de l'immeuble objet du contrat de bail.

La société Lundbeck fait valoir l'absence de rencontre des volontés entre les parties puisque le courrier du 29 janvier 2016, contenant 'proposition locative', établie par la société FDL a été adressée par cette dernière à son propre

mandataire la société JLL, de sorte qu'il ne peut constituer à l'égard de la société Lundbeck une offre 'à personne' ferme et définitive de contracter et qu'ainsi la contre signature de ce courrier par ses soins n'engageait pas la société FDL à son égard et ne peut valoir contrat.

Elle soutient en outre que le courrier du 29 janvier 2016 ne constitue pas une offre ferme et définitive puisqu'elle ne bénéficie pas de l'exclusivité ni d'une priorité. Elle expose que sa contre signature le 5 février 2016 sur ce courrier ne constitue pas une acceptation ferme et définitive puisqu'elle était assortie de la mention 'sous réserve de l'étude du bail'.

A titre subsidiaire, elle fait valoir, si la cour devait considérer qu'un bail a été formé, que celui-ci ne peut être que résolu, sans indemnité au profit de FDL, à défaut de comporter notamment en annexe, l'état des risques naturels et technologiques imposé par l'article L.125-5 du code de l'environnement dans sa rédaction applicable à l'espèce, à peine de nullité du bail.

Elle expose, à titre infiniment subsidiaire, que s'il devait être jugé qu'un contrat de bail a été formé et que celui-ci ne devait pas encourir la résolution, la demande indemnitaire formée par FDL au doit être rejetée, ni la faute ni le préjudice n'étant démontrés.

*

Selon les dispositions de l'article 1134 ancien du code civil « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. ».

*

Il résulte des documents portés à la connaissance de la cour les éléments suivants :

La lettre de candidature, adressée à la société JLL, signée par le représentant légal de la société Lundbeck le 26 novembre 2015, à la location d'une surface de bureaux précise les conditions des locaux et surfaces (1621 m² de bureaux et 35 emplacements de parkings) ainsi que les conditions générales et particulières (la durée du bail, le loyer, les charges restant à définir, la franchise de loyer, les taxes, l'indexation, le dépôt de garantie, la prise d'effet souhaitée au 1er juin 2016 avec mise à disposition des locaux au 1er avril 2016 'après la rénovation Bailleur', un accord entre les parties au plus tard le vendredi 15 décembre 2015, la signature du bail au plus tard le 31 décembre 2015, rénovation complète des plateaux). Cette lettre s'achève avec la précision que cette marque d'intérêt manifestée par la société Lundbeck demeure valable jusqu'au 'vendredi 4 décembre à 18 heures mais ne constitue pas un engagement ferme qui ne peut être formalisé que par la signature d'un bail commercial'.

La lettre du 29 janvier 2016 adressée à la société JLL par la société FDL présentée par cette dernière comme une 'proposition locative' précise :' nous vous confirmons que nous serions ravis de compter votre client parmi nos locataires et serions disposés à régulariser un bail aux conditions suivantes ....' lesquelles diffèrent des termes exprimés dans la lettre de candidature notamment sur le montant du loyer et la prise d'effet du bail.

Ainsi sont désignés et précisés : les surfaces louées (1621 m² et 50 places de stationnement), la nature et la durée du bail (bail commercial 3/6/9), le loyer de base des bureaux et des parkings pour un montant total annuel de 829.450 € HT HC, la prise d'effet au 1er avril 2016 avec mise à disposition anticipée pour réalisation des travaux du preneur dès la signature du bail, les mesures d'accompagnement correspondant à 18 mois de loyer de base HT et HC effectives à la prise d'effet du bail, le périmètre des charges supportées par le preneur et la fiscalité applicable, les conditions de restitution des locaux, l'indexation annuelle, le dépôt de garantie (trois mois) ainsi que le délai de préavis (six mois) la périodicité du paiement des loyers et le régime fiscal (TVA).

Certes la proposition de la société FDL contient les éléments essentiels susceptibles de constituer un bail commercial : désignation précise des surfaces et lieux loués, fixation du loyer et des charges.

Cependant, la cour comprend que cette 'proposition locative' offre de régulariser un bail sous réserve d'acceptation par la société Lundbeck des conditions décrites ci-dessus (dont l'une au moins suppose la signature du bail à savoir la mise à disposition anticipée pour réalisation des travaux du preneur) de sorte que la régularisation du bail c'est à dire sa signature, constitue une composante de la proposition.

Cette lettre du 29 janvier 2016 précise in fine que 'cette proposition, qui n'offre ni exclusivité ni priorité sur les surfaces proposées à votre client, est valable jusqu'au 5 février 2016".

La société Lundbeck ne peut soutenir que la lettre du 29 janvier 2016 ne constitue pas une offre de la société FDL parce qu'elle n'aurait été transmise que par l'intermédiaire de la société JLL et non directement à elle-même alors qu'elle a adressé sa candidature à la société JLL et qu'elle a apposé son accord avec réserves sur cette même lettre du 29 janvier 2016 acceptant ainsi la société JLL comme représentant de la société FDL dans les négociations relatives au bail commercial.

La société Lundbeck ne peut davantage faire valoir que le courrier du 29 janvier 2016 ne constituerait pas une offre ferme et définitive au motif qu'elle ne lui offrirait pas l'exclusivité ni la priorité. En effet, si elle avait accepté sans réserves, dans le délai imparti, les termes de ce courrier, en ce compris la régularisation du bail, elle aurait été fondée à se prévaloir d'un bail la liant avec la société FDL sans considération de l'absence d'exclusivité ou de priorité, la société FDL devant alors faire son affaire des engagements éventuels qu'elle aurait pu consentir à des tiers à propos de la location des locaux litigieux.

Sur ce même courrier du 29 janvier 2016 figure la mention manuscrite apposée par le président de la société Lundbeck

le 5 février 2016 présentée comme une acceptation formant bail ou au moins promesse de bail par la société FDL. Elle est libellée manuscritement ainsi :' Bon pour accord, sous réserve de l'étude du bail' (souligné par la cour), suivie de la signature du représentant légal de la société Lundbeck et du tampon humide de la société Lundbeck précédant la mention typographique 'Bon pour accord'.

Ainsi, en réponse à la proposition locative de régularisation d'un bail assortie de conditions, la société Lundbeck a subordonné son accord du 5 février 2016 à l'examen du bail. Ce n'est pas un consentement plein et entier donné à l'offre exprimée le 29 janvier 2016 susceptible dès lors de former un contrat de bail ou une promesse. En se réservant l'examen du contenu du bail la société Lundbeck a souhaité, par prudence, s'assurer que le bail traduise fidèlement les conditions proposées par la société FDL ce qui ne peut être constaté qu'au moment où les parties, en accord sur la version finale du projet de bail, sont sur le point de signer le contrat de bail, consacrant alors l'accord définitif des parties.

Par ailleurs, la cour relève que, lors des négociations des termes du contrat de bail, la société Lundbeck a pris soin de préciser (courriel de son conseil en date du 25 février 2016) «la version définitive du bail devra être traduite en anglais pour visa par le service Corporate danois de Lundbeck' ce qui n'a pas soulevé d'objections de la part de la société FDL ou de son agent la société JLL, qu'il résulte d'un courriel ultérieur du 8 mars 2016 de ce même conseil que la 'version finale [du bail] a par ailleurs été traduite et a été adressée pour visa au Groupe.', que par courriel du 14 mars 2016 adressé à la société FDL, la société JLL a proposé « pour simplifier la signature : Lunbeck, via Maître [L], nous fait tourner la dernière version avec les modifications ci-dessus en nous confirmant l'accord de Lundbeck (maison-mère) sur cette version', ce dont il se déduit que la société Lundbeck subordonnait désormais au visa de sa maison-mère son accord à la signature du bail, condition que la société FDL avait acceptée sans protestation par l'intermédiaire de son agent, la société JLL.

De ce qui précède, il se déduit que l'accord donné par la société Lundbeck le 5 février 2016 à la 'proposition locative' du 29 janvier 2016 émise par la société JLL, agissant pour le compte de la société FDL, n'a pas scellé la rencontre des volontés de chacune des parties, susceptible de former une promesse de bail voire un contrat de bail comme le soutient la société FDL.

La société Lundbeck a pu, sans commettre de faute contractuelle, ne 'pas donner suite à ce projet' selon les termes de sa lettre du 14 avril 2016.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté la société FDL de l'ensemble de ses demandes.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le jugement sera confirmé en ses dispositions relatives aux dépens et à l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

La société FDL, succombante, sera condamnée aux dépens d'appel dont distraction au profit de Me Mélina Pedroletti.

La société FDL sera condamnée en appel à verser à la société Lundbeck la somme de 3.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant contradictoirement,

Confirme le jugement du tribunal judiciaire de Nanterre du 13 septembre 2021,

Rejette toutes autres demandes,

y ajoutant,

Condamne la société Foncière Développement Logements aux dépens d'appel, dont distraction au profit de Me Mélina Pedroletti ;

Condamne la société Foncière Développement Logements à verser à la SASU Lundbeck SAS la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Prononcé publiquement 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 Bérangère MEURANT, Conseiller pour le Président empêché, et par M. BELLANCOURT, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le conseiller,