26 juillet 2024
Tribunal judiciaire de Paris
RG n° 21/03222

Loyers commerciaux

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS

■

Loyers commerciaux

N° RG 21/03222
N° Portalis 352J-W-B7F-CT5AW

N° MINUTE : 1

Assignation du :
15 Février 2021

Jugement de fixation

[1]

[1] Expéditions
exécutoires
délivrées le :

JUGEMENT
rendu le 26 Juillet 2024

DEMANDERESSE

S.A.R.L. MELANA
[Adresse 2]
[Localité 5]

représentée par Maître Serge MONEY, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #E0188

DEFENDEURS

Madame [Z] [O] veuve [I]
[Adresse 1]
[Localité 7]

Monsieur [C] [I]
[Adresse 1]
[Localité 7]

Madame [E] [I] épouse [G]
[Adresse 4]
[Localité 6]

Monsieur [M] [I]
[Adresse 3]
[Localité 7]

tous représentés par Maître Valérie PANEPINTO, avocate au barreau de PARIS, avocate plaidante, vestiaire #P0102

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Sabine FORESTIER, Vice-présidente, Juge des loyers commerciaux
Siégeant en remplacement de Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de Paris, conformément aux dispositions de l'article R.145-23 du code de commerce ;

assistée de Manon PLURIEL, Greffière lors des débats et de Camille BERGER, Greffière lors de la mise à disposition

DEBATS

A l’audience du 30 Mai 2024 tenue publiquement

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
En premier ressort

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 28 juillet 2010, Mme [Z] [O] veuve [I], M. [C] [I], Mme [E] [I] épouse [G] et M. [M] [I] (ci-après les consorts [I]) ont donné à bail commercial à la société FASHION HOUSE, aux droits de laquelle se trouve la société MELANA, un local dépendant d'un immeuble situé à [Adresse 2], pour une durée de neuf ans du 1er août 2010 au 31 juillet 2019, l'exercice de l'activité de « vente de vêtements, prêt-à-porter hommes et femmes, chaussures et accessoires se rapportant à ces activités, à l'exclusion de tout autre commerce » et un loyer annuel de 45.000 euros hors taxes et hors charges.

Par acte d'huissier de justice signifié le 28 janvier 2019, les consorts [I] ont délivré congé à la société MELANA pour le 31 juillet 2019 et lui ont offert le renouvellement du bail à compter du 1er août 2019.

Selon lettre recommandée avec avis de réception en date du 15 juillet 2019, les consorts [I] ont adressé à la société MELANA un avenant de renouvellement du bail fixant le loyer du bail renouvelé à la somme de 51.608,36 euros à compter du 1er août 2019.

Par lettres de son avocat en date des 12 et 20 novembre 2020, la société MELANA a adressé aux consorts [I] « une demande de révision du loyer, et ce conformément à l'article L. 145-20 du code de commerce » en indiquant que « la société MELANA souhaite que le montant du loyer soit fixé à la valeur locative en application de l'article L.145-33 du code de commerce », qu'elle évalue à la somme de 28.210 euros.

Puis, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 9 décembre 2020, la société MELANA a délivré au bailleur un mémoire préalable sollicitant la révision du loyer du bail renouvelé à la valeur locative, soit à la somme de 28.210 euros.

C'est dans ces circonstances que par acte d'huissier de justice signifié le 15 février 2021, la société MELANA a assigné les consorts [I] à comparaître devant le juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire de Paris.

Par jugement rendu le 27 mai 2022, le juge des loyers commerciaux a notamment :

- déclaré recevable l'action en fixation du loyer ;
- constaté le principe du renouvellement du bail à compter du 1er août 2019 ;
- désigné en qualité d'expert Mme [S] [X] en lui donnant notamment pour mission de :
* donner notamment son avis sur une éventuelle modification notable des facteurs locaux de commercialité, et une éventuelle modification des caractéristiques des locaux loués,
* rechercher la valeur locative des lieux loués à la date du 1er avril 2019 au regard des dispositions des articles L.145-33 et R.145-3 à R.145-8 du code de commerce, ainsi que le montant du loyer plafonné ;
- fixé le loyer provisionnel pour la durée de l'instance au montant du loyer contractuel indexé en principal, outre les charges.

L'expert a déposé son rapport le 24 juillet 2023.

Après renvois à la demande des parties, l'affaire a été retenue à l'audience du juge des loyers commerciaux du 30 mai 2024 à laquelle la société MELANA et les consorts [I] étaient représentés par leur avocat.

Dans son dernier mémoire, la société MELANA demande au juge des loyers commerciaux de :

A titre liminaire,
- juger recevable son action en fixation du loyer du bail renouvelé ;

A titre principal,
- fixer à la somme annuelle en principal de 28.210 euros le loyer du bail renouvelé pour neuf ans à compter du 1er août 2019 ;
- fixer le loyer provisionnel qui sera dû pendant toute la durée de l'instance à la somme de 39.909,18 euros ;
A titre subsidiaire,
- fixer à la somme annuelle en principal de 39.909,18 euros le loyer du bail renouvelé pour neuf ans à compter du 1er août 2019 ;
- fixer le loyer provisionnel à la somme de 39.909,18 euros ;

En tout état de cause,
- débouter les consorts [I] de l'ensemble de leurs demandes,
- condamner solidairement les consorts [I] à lui verser la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner solidairement les consorts [I] aux entiers dépens dont les frais d'expert et d'huissier de justice.

Dans leur dernier mémoire, les consorts [I] demandent au juge des loyers commerciaux de :

- fixer le loyer du bail renouvelé à compter du 1er août 2019 à la somme annuelle en principal de 57.402 euros hors taxes et hors charges ;
- condamner la société MELANA aux intérêts au taux légal sur les arriérés de loyers à compter du 1er août 2019, lesquels seront capitalisés lorsqu'ils seront dus pour une année entière ;
- débouter la societé MELANA de l'ensemble de ses demandes ;
- condamner la société MELANA à leur payer la somme de 6.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la société MELANA aux dépens, en ce compris les frais d'expertise ;
- rappeler, si nécessaire, que l'exécution provisoire est de droit.

Les moyens développés par les parties à l'appui de leurs prétentions sont exposés dans les motifs du jugement.

L'affaire a été mise en délibéré au 26 juillet 2024.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

1- Sur la recevabilité des demandes des consorts [I]

Dans les motifs de son mémoire, la société MELANA soulève l'irrecevabilité de la demande des consorts [I] de fixation du loyer du bail renouvelé à la somme de 57.402 euros au motif qu'ils ne lui ont pas notifié leur mémoire après dépôt du rapport d'expertise par lettre recommandée avec avis de réception.

Cette fin de non recevoir n'étant pas reprise dans le dispositif du mémoire, le juge des loyers commerciaux n'est pas tenu d'y répondre.

Il apparaît néanmoins que les consorts [I] ont notifié ce mémoire par lettre recommandée avec avis de réception en date du 22 mai 2024, envoyée le même jour et reçue par la société MELANA le 24 mai 2024 selon les bordereaux de dépôt et de de réception.

La demande des consorts [I] est ainsi recevable.

2- Sur la demande de fixation du montant du loyer du bail renouvelé

Selon l'article L 145-33 du code de commerce, le montant des loyers des baux commerciaux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.
A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

1- les caractéristiques du local concerné ;
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.

Les articles R.145-2 à R.145-11 du code de commerce précisent la consistance de ces éléments.

Selon l'article L.145-34 du même code, à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L.145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

Il est acquis qu'une modification des facteurs locaux de commercialité peut constituer un motif de déplafonnement du loyer du bail renouvelé si elle est notable, survenue au cours du bail expiré et de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur.

En outre, lorsque la valeur locative est inférieure au montant du loyer plafonné résultant de l'évolution des indices à la date du renouvellement, le loyer du bail renouvelé doit être fixé à la valeur locative sans qu'il soit nécessaire pour le preneur d'établir une quelconque modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L.145-33.

2-1- Sur le loyer plafonné

En application de l'article L. 145-34 du code de commerce, le loyer plafonné au 1er août 2019 doit être calculé par application de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, soit :

45.000 (loyer initial) x 114,64 (dernier indice publié au 1er août 2019 soit celui du 1er trimestre 2019 publié le 21 juin

2019) /101,36 (indice publié au 1er trimestre 2010, la durée du bail étant de 9 ans)
= 50.895, 82 euros.

Le loyer plafonné au 1er août 2019 s'élève donc à 50.895, 82 euros.

2-2- Sur la modification des facteurs locaux de commercialité et le déplafonnement du loyer

La société MELANA prétend que les consorts [I] ne rapportent pas la preuve du caractère notable de la modification des facteurs locaux de commercialité et de l'intérêt de l'évolution pour son commerce. Elle expose que son résultat comptable de 2018 à 2022 justifie de l'absence d'incidence favorable sur son commerce de la rénovation du centre commercial des Halles. Elle ajoute que l'expert le confirme en affirmant que le centre commercial a engendré une concurrence très dense et que la station de métro et de RER sert d'interconnexion à une part importante de voyageurs qui ne sortent pas à l'extérieur et ne constituent donc pas un flux de chalands profitant aux commerces en surface.

Les consorts [I] soutiennent qu'au cours du bail expiré les facteurs locaux de commercialité ont connu une modification notable qui a eu un impact favorable sur le commerce de la société MELANA ainsi que l'a constaté l'expert. Ils invoquent la création d'une zone touristique internationale, la réhabilitation du centre commercial des Halles, la construction d'appartements, bureaux et commerces, l'ouverture dans la rue d'un Starbucks Coffee, une augmentation importante de la fréquentation des station de RER et de métro. Elle ajoute que ces éléments ont permis d'amener dans le quartier une clientèle supplémentaire importante qui a nécessairement profité à la société MELANA compte tenu de son activité qui s'adresse à une clientèle diverse et qui est donc en adéquation totale avec le quartier et sa commercialité.

Sur ce,

Selon l'article R.145-6 du code de commerce, les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

Le local loué se situe dans le [Adresse 2], longue voie à sens unique de circulation et partiellement piétonne, à proximité du centre commercial dénommé [10], premier centre commercial de France en fréquentation. Selon l'expert les locaux se trouvent sur le tronçon de la rue le plus recherché et qui comprenait en 2019 vingt-neuf commerces, dont douze détaillants, avec pour activités dominantes l'habillement (neuf boutiques dont six détaillants) et les cafés-hôtels-restaurants (neuf établissements dont trois détaillants).

Après avoir étudié l'incidence de la rénovation du centre commercial, de la fréquentation des stations de métro du voisinage, des constructions nouvelles, de la création d'une zone touristique internationale, de l'évolution des prix de l'immobilier d'habitation et l'implantation d'un café Starbucks Coffee, l'expert en conclut que ces éléments sont susceptibles d'avoir apporté un flux supplémentaire de chalands de nature à entraîner une modification notable des facteurs locaux de commercialité, favorable au commerce exercé et écartant le principe du plafonnement.

L'expert relève en effet que le 1er avril 2016, il a été inauguré le nouveau centre commercial du [10], après un chantier de rénovation et de réaménagement qui a duré de 2011 et 2018, avec la création d'une surface de 15.000 m², portant la surface totale à 75.000 m², et celle de 35 nouveaux commerces, portant leur nombre à 150. Elle précise que la fréquentation du centre commercial a dépassé les 50 millions de visiteurs entre juin 2018 et juin 2019 contre 35 à 37 millions durant la période de travaux de 2011 à 2018. Elle souligne que si la période des travaux a été très défavorable aux commerces situés aux alentours, le centre commercial rénové a nécessairement apporté un flux de chalands complémentaires aux boutiques du voisinage et a bénéficié au commerce exercé par la société MELANA, malgré une concurrence très dense.

S'agissant de la fréquentation des stations de métro du secteur, l'expert indique que les locaux sont desservis à 140 m environ par la station de métro [10] (ligne 4) et la station de RER Châtelet-[10] (lignes A, B et D). Il s'avère qu'au cours du bail expiré le nombre d'entrants de la station de métro a augmenté de 23,73 % pour deux des neuf entrées-sorties alors que la moyenne de fréquentation de l'ensemble des stations de la ville a diminué de 4,65 %. Le nombre d'entrants de la station de RER (lignes A et B uniquement) a augmenté de 158,58 % alors que la fréquentation moyenne des stations (lignes A et B uniquement) a augmenté de 17,09 %. L'expert note toutefois que les stations regroupent cinq lignes de métro et trois lignes de RER et servent d'interconnexion à une part importante de voyageurs qui ne sortent donc pas de la station et ne constituent pas un flux de chalands profitant aux commerces voisins.

L'expert relève également l'édification ou la restructuration, au cours du bail expiré et dans un rayon de 400 m des locaux loués, de 22 appartements, étant relevé que l'expert indique par ailleurs que la population résidente du quartier dispose d'un pouvoir d'achat élévé, et de 157.848 m² de locaux divers dont les 151.813 m² du centre commercial.

Il apparaît en outre que les locaux se situent dans le périmètre de la zone touristique internationale (ci-après ZTI) [10], l'une des douze ZTI créées en 2015, soit durant le bail écoulé, autorisant l'ouverture des commerces le dimanche et le soir. Or, l'expert précise que durant les années 2015 à 2017, il a été constaté une augmentation des ouvertures dominicales au sein des ZTI supérieure aux zones hors ZTI avec 26,5 % des commerces ouverts le dimanche dans la ZTI [10] en septembre 2017 contre 17,1 % hors ZTI.

L'expert note, dans le 1er arrondissement et entre 2010 et 2019, une augmentation de 38,72 % des prix médians des appartements vendus, ce qui est inférieur à la hausse des prix médians parisiens de 48,28 % durant la même période.

Enfin, l'expert mentionne l'ouverture entre juin 2011 et juin 2012 d'un café Starbucks, au [Adresse 11], soit à 40 m des locaux loués, aux lieu et place d'un restaurant italien.

Il apparaît ainsi que ces différents éléments ont apporté au cours du bail expiré un flux supplémentaire de clientèle qui a entraîné une modification notable des facteurs locaux de commercialité favorable à l'activité exercée par la société MELANA dans la mesure où elle s'adresse à une clientèle diversifiée.

Si l'expert a relevé que la concurrence était très dense dans le secteur et que les stations de métro et de RER servaient d'interconnexion à une part importante de voyageurs qui ne sortent pas à l'extérieur et ne bénéficient pas aux commerces en surface, il demeure qu'elle a considéré que cela ne faisait pas obstacle à la modification des facteurs locaux de commercialité.

Le résultat comptable de la société MELANA ne peut contredire l'analyse de l'expert dès lors que le chiffre d'affaires dont il résulte largement constitue un élément surtout subjectifqui dépend des choix stratégiques et des qualités de gestion de l'exploitant du fonds de commerce.

La société MELANA n'invoque aucun autre moyen ni surtout ne produit aucun élément qui contredirait l'étude de l'expert.

Dans ces conditions, il doit être retenu qu'il y a eu, au cours du bail expiré, une modification notable des facteurs locaux de commercialité ayant eu une incidence favorable sur l'activité de la société MELANA.

Par conséquent, le loyer doit être déplafonné et fixé à la valeur locative.

2-3- Sur la valeur locative

Il ressort de l'article L.145-33 du code de commerce, qu'à défaut d'accord des parties, la valeur locative est déterminée d'après :

1- les caractéristiques du local concerné ;

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.

Les articles R.145-2 à R.145-11 du code de commerce précisent la consistance de ces éléments.

a) Sur les caractéristiques du local

Selon l'article R.145-3 du code de commerce, les caractéristiques propres au local s'apprécient en considération :

1° De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;
2° De l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;
3° De ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ;
4° De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ;
5° De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire.

- Sur la situation du local

La société MELANA n'émet aucune observation à ce sujet.

Les consorts [I] soutiennent que les locaux bénéficient d'une très bonne situation pour l'activité exercée. Ils reprennent l'analyse de l'expert et ajoutent que les locaux se trouvent selon elle dans un quartier central et très animé de la capitale, à la fois résidentiel, de bureaux et touristique et qu'ils sont très bien desservis par les transports en commun.

Sur ce,

Il est rappelé que le local loué se situe dans le 1er arrondissement, dans le quartier [Adresse 2], longue voie à sens unique de circulation et partiellement piétonne. Les locaux se trouvent dans la partie piétonne de la rue et à proximité du centre commercial rénové [10], à 140 m de l'entrée principale dénommée [Adresse 12] et de l'une des entrées secondaires, celle dénommée [Adresse 13].

Selon l'expert, il s'agit du tronçon de la rue le plus recherché, lequel comprenait en 2019 vingt-neuf commerces, dont douze détaillants, avec pour activités dominantes l'habillement (neuf boutiques dont six détaillants) et les cafés-hôtels-restaurants (neuf établissements dont trois détaillants).

L'expert indique que le quartier des Halles est très commerçant, résidentiel et touristique, qu'il bénéficie d'un important flux de chalands et que sa population dispose d'un pouvoir d'achat élevé.

Les locaux sont situés à 140 m environ des stations de métro et RER Châtelet, [10] et Châtelet-[10], desservies par les lignes de métro 1, 4, 7, 11 et 14 ainsi que les lignes de RER A, B et D, à 180 m et 250 m environ des arrêts d'autobus [10]-[9] (ligne 38) et Sébastopol-Etienne Marcel (ligne 29) et à 140 m du parking public [10].

Selon l'expert, il s'agit pour les locaux d'une bonne voire très bonne situation.

Il convient de retenir que les locaux loués bénéficient d'un très bon emplacement pour l'activité exercée car situés dans un secteur à la fois commerçant, résidentiel et touristique, sur une voie piétonne, à proximité d'un très grand centre

commercial, dont la population résidante dispose d'un fort pouvoir d'achat et très bien desservi par les transports en commun.

- Sur la description du local

La société MELANA souligne que l'escalier pour accéder au sous-sol est très peu adapté bien qu'il soit nécessaire de l'utiliser quotidiennement pour aller chercher les tailles de vêtements non exposés dans la boutique du rez-de-chaussée. Elle ajoute que la cave est vétuste et insalubre car très humide en raison d'infitrations d'eaux qui n'ont jamais été prises au sérieux par le bailleur.

Les consorts [I] indiquent que l'immeuble est de bonne facture, avec façade en pierres de taille, ravalement et gros-oeuvre en bon état.

Sur ce,

L'expert indique que les locaux dépendent d'un immeuble ancien, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages droits, d'un cinquième étage en léger retrait et d'un sixième étage mansardé, avec façade en pierre de taille légèrement ouvragée, enduite au cinquième étage, ravalement correct, brisis en ardoise et couverture en zinc.

Elle les décrit ainsi :

- au rez-de-chaussée
une boutique avec enseigne drapeau et linéaire de façade d'environ 5 m en pleina largeur, aire de vente surélevée d'une marche, accessible par une porte métallique vitrée à simple ventail, comptoir caisse en inox et bois, présentoirs muraux à dimension, départ d'escalier anciennement sous trappe vers le sous-sol, deux piliers de soutien en partie arrière, sol carrelé imitation bois, faux plafond avec éclairage encastré ; hauteur moyenne de 2,96 m sous faux plafond ;

- au sous-sol, accessible par un escalier tournant en bois avec passage bas (1,18 m),
dégagement avec étagères mural et sol carrelé, réserve avec aménagements identiques et petit local sanitaire vétuste et non fonctionnel, à l'état brut ; hauteur moyenne de 2,14 m sous plafond.

En ce qui concerne le sous-sol, l'expert note qu'il lui a été indiqué que des inondations avaient eu lieu au sous-sol en provenance de la descente d'eaux pluviales pendant un an et demi mais que des réparations avaient éte effectuées avant l'échéance du bail. Elle relève qu'une ouverture est toujours visible dans un mur et note qu'il lui est indiqué que cela génère la présence de rongeurs dans les locaux.

L'expert indique que l'impression d'ensemble est correcte. Elle précise que l'immeuble est de bonne qualité de construction et en bon état d'entretien apparent. Les locaux sont en bon état d'usage au rez-de-chaussée et assez dégradés au sous-sol. Elle considère la distribution assez fonctionnelle pour l'activité exercée, avec toutefois un accès au sous-sol moyennement aisé et une accessibilité aux personnes à mobilité réduite difficile en raison de la surélévation de la boutique d'une marche par rapprot au trottoir. Elle relève un bon éclairage naturel et l'existence d'une vitrine métallique en verre antieffraction sans grille ni rideau de protection et une climatisation réversible au-dessus de l'entrée.

Cette description doit être retenue dès lors que les parties ne la conteste pas ou qu'elle est conforme à leurs observations.

- Sur la surface

La société MELANA ne fait aucune observation quant à la pondération pratiquée par l'expert, soit une surface pondérée de 40,30 m²P.

Les consorts [I] soutiennent qu'il convient d'appliquer au sous-sol un coefficient de 0,40 au lieu du coefficient de 0,30 appliqué par l'expert. Ils exposent qu'ils ne peuvent être pénalisés par le fait que les locaux seraient assez dégradés alors que le preneur a la charge des réparations locatives et d'entretien sans aucune indemnité ni recours contre le bailleur. Ils ajoutent que le sous-sol présente une hauteur correcte et sert de réserve de vêtements, ce qui est indispensable pour un magasin de prêt-à-porter.

Sur ce,

Lors de l'expertise les parties se sont accordées sur la surface réelle de 31,00 m² au rez-de-chaussée et de 31,00 m² au sous-sol, ce qui a été noté par l'expert.

Compte tenu de l'accord des parties, cette surface doit être retenue.

S'agissant de la pondération, l'expert indique que les parties se sont accordées pour l'application au rez-de-chaussée du coefficient 1, soit une surface pondérée de 31,00 m²P.

En ce qui concerne le sous-sol l'expert a appliqué le coefficient 0,30 aux motifs que les locaux ne sont pas accessibles à la clientèle, qu'ils sont reliés par un escalier avec passage bas et en état assez dégradé soit une surface pondérée de 9,30 m²P.

Les consorts [I] soutiennent qu'il appartenait à la société MELANA de réaliser les réparations locatives et d'entretien à sa charge afin de conserver les locaux du sous-sol en bon état. Cependant, la nature et les causes de l'état dégradé relevé par l'expert n'étant pas contradictoirement et techniquement établies, elle ne peut l'imputer à la société MELANA. En outre, il ne peut être tenu compte de l'affectation de réserve de vêtements qui a été donnée aux locaux du sous-sol dans la mesure où la pondération doit rester strictement immobilière.

Le coefficient de 0,30 retenu par l'expert doit être appliqué aux locaux du sous-sol compte tenu de leur caractère annexe, de leur configuration et du fait qu'ils sont reliés au rez-de-chaussée mais par un escalier tournant avec un passage bas ce qui rend l'accès moyennement aisé.

Ainsi la surface pondérée totale s'établit à (31 + 9,30 =) 40,30 m²P.

b) Sur la destination des lieux

L'article R.145-5 du code de commerce dispose que la destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L.145-47 à L.145-55 et L.642-7.

Selon le contrat de bail, le local est à usage de « vente de vêtements, prêt-à-porter hommes et femmes, chaussures et accessoires se rapportant à ces activités, à l'exclusion de tout autre commerce », ce qui constitue une destination large dans le domaine de l'équipement à la personne et adaptée au secteur dans lequel se trouve les locaux.

c) Sur les prix couramment pratiqués dans le voisinage et la valeur locative unitaire

La société MELANA évalue la valeur locative unitaire à 800 euros/m²P. Elle souligne qu'il semblerait que l'expert n'ait pas tenu compte du montant du loyer du local voisin de 26.000 euros pour 71,75 m² ni de la tendance à la baisse des loyers de boutique en 2019. Elle ajoute que le bailleur s'est absenu d'effectuer les travaux de remise en état de la cave.

Les consorts [I] s'opposent à ce que le loyer du local voisin soit retenu à titre de référence en exposant qu'il s'agit d'une référence au minimum de 2010 donc trop ancienne et que toute vérification au titre de la superficie réelle et pondérée des locaux est impossible. Elle ajoute qu'il n'y a pas lieu de tenir compte d'une tendance mais d'un prix pratiqué conformément à l'article R.145-7 du code de commerce. Elle considère que le prix unitaire de 1.200 euros/ m²B retenu

par l'expert est insuffisant car il ne tient pas suffisamment compte de la très bonne situation des locaux, de l'achèvement de la rénovation du centre commercial. Elle invoque un prix unitaire de 1.200 euros/m²P.

Sur ce,

L'article R.145-7 du code de commerce dispose que les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R.145-3 à R.145-6.

A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des prix de base, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

Les références proposées de part et d'autre portent sur plusieurs locaux et comportent, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et les modalités de cette fixation.

L'expert se réfère aux loyers de comparaison suivants :

-huit références de loyers de locations nouvelles de 730 euros à 2.062 euros/m²P, de surfaces de 20 m²P à 156 m²P, dans lesquels sont exercées des activités de barbier, téléphonie, restaurant, café, cadeaux-gadgets et prêt-à-porter, avec des dates de renouvellements à effet de janvier 2016 à juillet 2017 ;
- quatre références de loyers de locations assorties du versement d'un droit au bail ou d'un pas de porte de 745 euros à 1.056 euros/m²P, de surfaces de 50 m²P à 263,15 m²P, dans lesquels sont exercées des activités de restaurant, bar-restaurant, articles érotiques avec des baux conclus entre septembre 2012 et janvier 2017 ;
- sept références de renouvellements amiables de 359 euros à 1.193 euros/m²P, de surfaces de 35,85 m²P à 126,60 m²P, dans lesquels sont exercées des activités de restauration, épicerie, retoucherie, cosmétiques et prêt-à-porter avec des baux conclus entre avril 2015 et juillet 2018;
- cinq références de fixation judiciaire de 500 euros à 1.000 euros/m²P, pour des locaux, de surfaces de 64,21 m²P à 155 m²P, dans lesquels sont exercées des activités de presse, sportswear, café, alimentation, restauration, et des baux renouvelés d'avril 2013 à juillet 2015.

Elle retient une valeur locative unitaire au 1er août 2019 de 1.200 euros/m²P/an compte tenu de la bonne voire très bonne situation du local, du bon état d'usage des locaux du rez-de-chaussée et de l'état assez dégradé des locaux au sous-sol, de la distribution assez fonctionnelle pour l'activité exercée avec toutefois un accès au sous-sol moyennement aisé, élément retenu dans la pondération, de la destination du bail, les loyers de voisinage et de la tendance à la baisse des loyers de boutique en 2019 avec un maintien des prix en hausse pour les seuls emplacements très recherchés.

Il est relevé que certaines des références retenues par l'expert sont peu pertinentes car anciennes telles que les références n°14 (février 2014, 745 euros/m²P), n°12 (septembre 2012, 1.056 euros/m²P), n° 20, 21 et 24 (avril 2013, 500 euros, 650 euros et 1.000 euros/m²P) n°23 (janvier 2014, 900 euros/m²P) ou situées dans un autre secteur que celui des locaux loués telles que les références n°20 ([Adresse 16], 500 euros/ m²P), n°22 et 23 ([Adresse 14], 500 et 650 euros/m²P).

En outre, en ce qui concerne les loyers des locations nouvelles, notamment les références n°7 et 8 situées [Adresse 15], il y a lieu de tenir compte du fait qu'ils sont usuellement fixés à la valeur locative de marché plus élevée que la valeur locative du code de commerce des loyers de renouvellement.

Il convient également d'écarter les références intégrant un pas de porte ou un droit au bail, lesquels sont sans rapport avec la valeur intrinsèque des lieux évaluée selon les critères du code de commerce.

En revanche, il n'y a pas lieu d'écarter les références relatives à d'autres activités qui constituent des éléments de recoupement.

S'agissant du loyer du local voisin situé [Adresse 8], de 725 euros/m²P en juillet 2018, pour une surface de 35,85 m²P, il apparaît que l'expert en a tenu compte, étant observé que selon l'article R.145-7 du code de commerce qui vise les prix couramment pratiqués dans le voisinage, l'analyse ne peut se limiter à cette seule référence.

Il est inexact d'affirmer que dans l'évaluation du prix unitaire l'expert n'a pas suffisamment tenu compte de l'achèvement de la rénovation du centre commercial alors que sept des références de location nouvelles sur huit sont postérieures à l'inauguration de la Canopée qui a eu lieu le 5 avril 2016 et quatre postérieures à l'achèvement des travaux de 2018, outre quatre références de renouvellement amiable sur sept postérieures à l'inauguration de la Canopée.

En ce qui concerne l'état dégradé du sous-sol, ainsi que cela a été précédemment retenu, il n'est pas rapporté la preuve qu'il est imputable à la société MELANA.

Enfin, s'agissant de l'évolution à la baisse du loyer des boutiques en 2019, il ne peut en être tenu compte puisque l'expert indique qu'elle ne concernait pas les locaux très recherchés, ce qui est le cas des locaux loués.

Ainsi en procédant à une analyse comparative des loyers unitaires d'autres locaux situés dans le même secteur et en prenant en considération le très bon emplacement des locaux loués pour l'activité exercée, leurs caractéristiques avec un bon état d'usage au rez-de-chaussée et un état dégradé au sous-sol, leur destination large et adaptée au secteur, le prix unitaire de la valeur locative au 1er août 2019 peut s'établir à 1.200 euros/m²P.

d) Sur l'incidence des obligations respectives des parties

La société MELANA demande l'application à la valeur locative d'un abattement de 12,5 % dans la mesure où le contrat de bail met à sa charge les charges d'immeuble notamment l'impôt foncier.

Les consorts [I] soutiennent que la clause relative aux charges de l'immeuble est usuelle et ne justifie aucun abattement. Elle déclare que le transfert de l'impôt foncier au preneur justifie effectivement une minoration de la valeur locative mais qu'il y a lieu de procéder à une déduction au réel de 1.188 euros selon le montant de l'année 2019. Elle conteste que la clause mettant à la charge du preneur les travaux prescrits par l'autorité administrative et la moitié des taxes municipales soit exorbitante du droit commun car elle est prévue pour la continuation des activités du preneur. Subsidiairement, elle prétend que l'abattement correspondant devrait être au maximum de 1 %.

Sur ce,

L'article R.145-8 du code de commerce dispose que du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge.

En outre, il ressort de l'article R. 145-35 du code de commerce que peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Selon l'article R.145-35 du code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire, d'une part, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, et, d'autre part, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Enfin, il ressort de l'article 1719 du code civil selon lequel le bailleur est tenu de délivrer des locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été livrés, qu'il lui incombe d'effectuer les travaux de mise en conformité des locaux avec la réglementation qui leur est applicable.

En l'espèce, le contrat de bail stipule que « D'une manière générale, le preneur devra acquitter toutes les charges afférentes à la partie de l'immeuble dont dépendent les lieux loués incombant ou non au propriétaire, de telle sorte que le loyer soit toujours perçu net, le preneur supportant notamment 1/3 de l'impôt foncier de l'immeuble et la moitié des taxes municipales » (cf article V).

Il prévoit également que le preneur est tenu « d'effectuer, après avoir informé au préalable le bailleur, en supportant seul les frais, les travaux, les réparations, transformations ou additions exigées, pour la continuation des activités du preneur imposés par une autorité administrative ou judiciaire ou par une disposition législative ou réglementaire. » (cf article VII 6°).

Cependant, si le contrat de bail peut valablement mettre la taxe foncière et les taxes municipales à la charge du preneur, il demeure qu'elles incombent légalement au bailleur et que leur transfert au preneur constitue donc une stipulation exorbitante du droit commun qui doit être prise en compte dans l'appréciation de la valeur locative.

La clause par laquelle le bailleur se décharge sur le locataire de son obligation de réaliser les travaux prescrits par l'autorité administrative, lesquels relèvent de son obligation de délivrance, constitue également une clause exorbitante et en conséquence un facteur de diminution de la valeur locative.

Dès lors, la taxe foncière de 1.188 euros sera déduite de la valeur locative et il sera appliqué un abattement de 2 % à la valeur locative pour tenir compte des autres charges exorbitantes.

******

Par conséquent, la valeur locative au 1er août 2019 doit être fixée ainsi qu'il suit :
- valeur locative 1.200 euros x 40,30 m²P = 48.360,00 euros
- déduction des taxes foncières - 1.188,00 euros
- abattement de 2 % pour charges exorbitantes 48.360 x 2 % = - 967,20 euros

soit une valeur locative de 46.204,80 euros.

2-4- Sur le montant du loyer du bail renouvelé

Au 1er août 2019, la valeur locative de 46.204,80 euros étant inférieure au loyer plafonné de 50.895,82 euros, le montant annuel du loyer du bail renouvelé sera fixé à 46.204,80 euros, hors charges et hors taxes.

En application des articles 1231-7 et 1343-2 du code civil, des intérêts ont couru sur le différentiel entre le loyer effectivement acquitté et le loyer finalement dû, à compter du 15 février 2021, date de l'assignation, puis au fur et à mesure des échéances échues et, en application des dispositions de l'article 1231-6 du code civil, les intérêts dus pour une année entière doivent être capitalisés.

3- Sur la demande de loyer provisionnel

La société MELANA demande la fixation d'un loyer provisionnel pour la durée de l'instance à la somme de 39.909,18 euros et subsidiairement à la somme de 50.517,41 euros.

Les consorts [I] ne se prononcent pas à ce sujet.

Sur ce,

Selon l'article L. 145-57 du code de commerce, pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui peut, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer.

Toutefois, dans son jugement du 27 mai 2022, le juge des loyers commerciaux a déjà fixé le loyer provisionnel pour la durée de l'instance et ce, au montant du loyer contractuel indexé en principal, outre les charges.

La demande de la société MELANA sera donc déclarée irrecevable.

4- Sur les demandes accessoires

En vertu de l'article 696 du code de procédure civile, la procédure et l'expertise ayant été nécessaires pour fixer les droits respectifs des parties, il convient en conséquence d'ordonner le partage des dépens, en ce inclus les frais d'expertise, par moitié entre les parties.

Compte tenu du partage des dépens ordonné, les demandes des parties formées en application de l'article 700 du code de procédure civile seront rejetées.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le juge des loyers commerciaux, statuant après débats publics, par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

Déclare recevable la demande de Mme [Z] [O] veuve [I], M. [C] [I], Mme [E] [I] épouse [G] et M. [M] [I] de fixation du loyer du bail renouvelé à la somme de 57.402 euros;

Fixe à la somme de 46.204,80 euros, hors charges et hors taxes, à compter du 1er août 2019, le loyer annuel du bail renouvelé entre Mme [Z] [O] veuve [I], M. [C] [I], Mme [E] [I] épouse [G] et M. [M] [I], d'une part, et la société MELANA, d'autre part, pour les locaux situés à [Adresse 2] ;

Dit qu'ont couru des intérêts au taux légal sur le différentiel entre le loyer effectivement acquitté et le loyer dû, à compter du 15 février 2021 pour les loyers échus avant cette date, puis à compter de chaque échéance contractuelle pour les loyers échus postérieurement à cette date, avec capitalisation pour les intérêts échus et dus au moins pour une année entière;

Déclare irrecevable la demande de la société MELANA de fixation d'un loyer provisionnel pour la durée de l'instance ;

Partage les dépens, en ce inclus les frais d'expertise, par moitié entre les parties ;

Rejette les demandes des parties formées en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Fait et jugé à PARIS, le 26 juillet 2024.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE
C. BERGER S. FORESTIER