5 février 2025
Tribunal judiciaire de Bordeaux
RG n° 22/00307

LOYERS COMMERCIAUX

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX

LOYERS COMMERCIAUX

30C
N° RG 22/00307 - N° Portalis DBX6-W-B7G-WHEZ
Minute n° 25/00007

Grosse délivrée
le : 05/02/2025
à Avocats

JUGEMENT RENDU LE CINQ FEVRIER DEUX MIL VINGT CINQ

Par devant Nous, Myriam SAUNIER, Vice-Présidente, Juge déléguée aux Loyers Commerciaux, en exécution des articles L 145-56 et R 145-23 du code de commerce, assistée de Dorine LEE-AH-NAYE, Greffier.

Le Juge des Loyers Commerciaux,

A l'audience publique tenue le 08 Janvier 2025 les parties présentes ou régulièrement représentées ont été entendues et l'affaire a été mise en délibéré au 05 Février 2025, et le jugement prononcé par mise à disposition au greffe, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile

ENTRE :

Monsieur [W] [G]
[Adresse 1]

Monsieur [R] [G]
[Adresse 3]

Monsieur [X] [G]
[Adresse 2]

représenté par Maître Laurent SUSSAT de la SCP HARFANG AVOCATS, avocats au barreau de BORDEAUX

ET :

Société ETAM LINGERIE SAS, dont le siège social est sis [Adresse 4]

représentée par Maître Bertrand RACLET, avocat au barreau de PARIS, plaidant et Maître Patrick LEROY-MAUBARET de la SCP D'AVOCATS INTER-BARREAUX MAUBARET, avocats au barreau de BORDEAUX, postulant

Qualification du jugement : contradictoire et en premier ressort

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par contrat du 28 juillet 2010, messieurs [L] [G] (nu-propriétaire) et, [X], [R] et [W] [G] (usufruitiers) ont donné à bail commercial à la SAS ETAM PRET A PORTER dans un immeuble situé [Adresse 5] à BORDEAUX, avec sortie [Adresse 8], un local constitué d'un magasin, de caves, d'un entresol et d'un appartement situé au premier étage à compter du 1er janvier 2010 pour une durée de neuf ans, moyennant un loyer annuel par parliers de 85.000 euros la première année à 115.000 euros à compter de la septième année hors taxes et hors charges, pour l'exploitation d'un fonds de commerce de bonneterie, lingerie, ganterie, chemiserie, colifichets, blouses, robes, confection en tous genres et tous tissus, ainsi que tous articles d'habillement pour hommes, femmes et enfants.
Par avenant du 20 juin 2014, les parties ont modifié la clause de destination pour y ajouter le commerce à titre accessoire de cosmétiques.
Par avenant du 25 juin 2014, le bailleur a autorisé la réalisation de travaux « de grande ampleur comportant la création notamment d'un escalier mécanique », et le loyer a été porté à la somme de 130.000 euros hors taxes et hors charges.

Par acte notarié du 20 décembre 2024, messieurs [X], [R] et [W] [G] ont reçu la pleine propriété des lieux loués.

Les 17 et 18 juin 2028, la SA ETAM LINGERIE, venant aux droits de la SAS ETAM PRET A PORTER a fait signifier au bailleur une demande de renouvellement du bail à compter du 1er juillet 2021. Le 10 septembre 2021, les consorts [G] ont indiqué leur accord au renouvellement du bail, et sollicité que le montant du loyer soit fixé à la somme de 295.000 euros hors taxes et hors charges.

Après notification par lettre recommandée avec accusé de réception d'un mémoire préalable reçu le 06 décembre 2021, messieurs [X], [R] et [W] [G] ont, par acte du 12 janvier 2022, fait assigner la SA ETAM LINGERIE devant le juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire de Bordeaux en vue de la fixation du prix du bail renouvelé à compter du 1er juillet 2021.

Par jugement du 15 mars 2023, le juge des loyers commerciaux a constaté que le bail a été renouvelé à compter du 1er juillet 2021 et avant dire droit, ordonné une mesure d'expertise confiée à monsieur [D] [H].

L'expert a déposé son rapport le 27 décembre 2023.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'audience, messieurs [X], [R] et [W] [G], soutenant leur mémoire notifié par lettre recommandée avec accusé de réception et déposé au greffe le 05 novembre 2024, sollicite du juge des loyers commerciaux, sous le bénéfice de l'exécution provisoire de droit, de :

fixer le montant du loyer du bail renouvelé à compter du 1er juillet 2021 à la somme annuelle de 293.040 euros hors taxes et hors charges, et à défaut à la somme annuelle de 148.700 euros hors taxes et hors charges,juger que la SA ETAM LINGERIE sera débitrice de plein droit des intérêts au taux légal en vigueur à compter de la date de l'assignation sur le différentiel ayant couru compte tenu du loyer effectivement réglé pour la période considérée,ordonner la capitalisation des intérêts par année entière,débouter la SA ETAM LINGERIE de ses demandes,condamner la SA ETAM LINGERIE au paiement des dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise judiciaire,condamner la SA ETAM LINGERIE à leur payer la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Messieurs [X], [R] et [W] [G] soutiennent à titre principal, en application des articles L145-33, L145-34 et R145-36 du code de commerce que le montant du loyer du bail renouvelé le 1er juillet 2021 doit être fixé à la valeur locative en raison des modifications notables des caractéristiques des lieux loués, de la destination des locaux, des obligations respectives des parties et des facteurs locaux de commercialité au cours du bail expiré, qui sont de nature à avoir impacté favorablement les activités du preneur.
Ainsi, ils font valoir que la modification notable de la destination contractuelle par l'adjonction de l'activité de vente de produits cosmétiques, complémentaire à l'activité exercée dans le local en permettant une gamme de nouveaux produits à la clientèle, ayant permis, avec l'autorisation de travaux la révision du loyer à la hausse, constitue un motif de déplafonnement.
De même, ils soutiennent une augmentation notable de 36% du montant du loyer au cours du bail expiré en exécution de l'avenant du 25 juin 2014 ayant prévu une redéfinition des paliers.
Ils exposent également une modification matérielle notable et concourante des facteurs locaux de commercialité dans la zone de chalandise durant la période du bail expiré en raison d'une part de l'ouverture du complexe commercial de 32 enseignes et d'une centaine d'habitations de standing « [Adresse 9] » au mois d'octobre 2015, dont la fréquentation peut atteindre les 800.000 visiteurs par mois, situé à 100 mètres des locaux litigieux créant ainsi une synergie évidente. Ils font d'autre part valoir la restructuration du centre-ville de Bordeaux et la rénovation du cœur historique entre 2013 et 2015 dans le secteur, l'ouverture d'un parking souterrain [Adresse 7], l'afflux touristique depuis 2015 qui profite à tous les commerces, étant relevé que la destination du bail est parfaitement adaptée au secteur. Ils ajoutent que les lieux loués, largement visibles, situés au cœur de la [Adresse 10], dans sa meilleure partie, permettent à l'exploitant du local de bénéficier du nouveau dynamisme commercial de la rue.

S'agissant de la détermination de la valeur locative, messieurs [X], [R] et [W] [G] font valoir que le bail ne transfère aucune clause exorbitante de droit commun au preneur, que la jouissance du preneur ne souffre d'aucune restriction particulière, que la destination contractuelle est souple et permet une faculté d'adaptation au locataire. Ils ajoutent que les locaux pris en considération pour évaluer la valeur locative au 1er juillet 2021 s'entendent avant les travaux réalisés qui feront accession lors du prochain renouvellement. A ce titre, ils indiquent que la superficie totale est de 547,23m², que le local est bien configuré, en bon état, qu'il bénéficie d'une excellente visibilité, qu'il est situé à un emplacement stratégique dans la portion la plus commerçante de la [Adresse 10] propice au commerce de prêt à porter, à proximité de nombreux services urbains. Ils formulent une proposition de calcul de la valeur locative, conforme à l'expertise judiciaire, en retenant une superficie pondérée de 222m², et une valeur unitaire de 1.200 euros/m² l'an au regard des éléments de comparaison. Ils contestent toute demande d'application de facteurs de minoration, les références proposées par le preneur ne concernant pas le même secteur. Ils soutiennent l'application d'une majoration de 10% pour tenir des conditions locatives favorables constituées par la destination contractuelle large, le droit de sous-louer l'entresol et le 1er étage et l'autorisation de consentir une location gérance du fonds à une autre société du groupe ETAM, la conservation de la charge de la taxe foncière par le bailleur. Ils s'opposent à l'application d'un abattement de 5% au titre de la charge des travaux de mise aux normes de salubrité et de sécurité dès lors que conformément à l'article R145-35-2° du code de commerce dans sa rédaction issue du décret du 3 novembre 2014, aucune grosse réparation ne peut plus être mise à la charge du preneur. Enfin, ils soutiennent l'absence d'effet du covid-19 sur la valeur locative de renouvellement.

Ils exposent subsidiairement que le montant du loyer du bail renouvelé le 1er juillet 2021 doit être fixé au montant du loyer plafonné.

Ils prétendent que le loyer portera intérêts au taux légal conformément à l'article 1231-6 du code civil, et que les intérêts seront capitalisés par année entière en vertu de l'article 1343-2 du code civil.

A l'audience, la SA ETAM LINGERIE, soutenant son mémoire notifié par lettre recommandée avec accusé de réception les 06 et 07 juin 2024 et déposé au greffe le 09 septembre 2024, demande au juge des loyers commerciaux de :

fixer le monter du loyer du bail commercial renouvelé le 1er juillet 2021 à la somme annuelle hors taxes et hors charges de 98.034 euros, et à défaut à la somme de 183.800 euros hors taxes et hors charges,rappeler, en cas de déplafonnement, que l'augmentation du loyer sera étalée conformément aux dispositions de l'article L145-34 du code de commerce,débouter les consorts [G] de leur demande de condamnation au paiement des intérêts légaux et de la

capitalisation des intérêts,condamner les consorts [G] au paiement des dépens qui comprennent les frais d'expertise judiciaire,condamner les consorts [G] à lui payer une indemnité de 6.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir.
La SA ETAM LINGERIE soutient, au visa de l'article L145-34 du code de commerce, l'absence de motif de déplafonnement, ce qui doit conduire à la fixation du loyer au montant plafonné en appliquant l'indice des loyers commerciaux. Elle conteste à ce titre le calcul réalisé par l'expert lequel a retenu le montant du dernier palier (130.000 euros) alors qu'il convenait de retenir le montant du loyer d'origine (85.000 euros).

Sur les motifs de déplafonnement allégués par le bailleur, elle fait valoir que la modification de la destination des locaux par l'avenant du 20 juin 2014 n'est qu'un accessoire à son activité principale qui ne génère aucune évolution significative de la nature ou de la consistance du fonds de commerce. Elle indique que cette modification ne constituait pas une cause de déspécialisation partielle de la destination, et qu'il n'y a pas de preuve du caractère notable de cette modification de la destination.
S'agissant de la modification des caractéristiques des lieux loués, elle expose que les travaux réalisés étaient des travaux nécessaires pour la remise à niveau des locaux et à l'adaptation des locaux à l'activité qui ne peuvent fonder de déplafonnement à l'issue du premier ou du deuxième renouvellement. Si la qualification de travaux d'amélioration était retenue, la SA ETAM LINGERIE prétend qu'ils ne sont pas susceptibles de générer le déplafonnement à l'issue du premier renouvellement. En tout état de cause, elle indique que du fait d'une accession au bailleur prévue en fin de jouissance, lesdits travaux ne peuvent fonder de déplafonnement à quelque renouvellement que ce soit.
Concernant la modification notable des obligations des parties consécutive à la modification conventionnelle du loyer, la SA ETAM LINGERIE fait valoir que le bail était un bail à palier dès l'origine, et que la modification en cours de bail de l'un ou de plusieurs paliers ne constitue pas une modification notable des obligations respectives des parties. Elle ajoute que la redéfinition partielle des paliers est inhérente à l'autorisation de travaux, lesquels ont porté sur une remise à niveau ou une adaptation des locaux sans constituer eux-mêmes un motif de déplafonnement.
La SA ETAM LINGERIE prétend enfin que les grandes mutations de la ville de Bordeaux et l'évolution favorable de la commercialité locale sont antérieures à la période du bail expiré. Concernant l'ouverture du complexe commercial et d'habitation « [Adresse 9] », elle indique qu'il s'agit d'un modèle économique de centre-commercial autosuffisant proposant des commerces de toutes natures, dont du prêt-à-porter et des lieux de restauration, qui n'alimente pas les commerçants de la rue sainte Catherine, et est susceptible de détourner les chalands. S'agissant des travaux de restructuration et de rénovation réalisés entre 2013 et 2015, la société ETAM LINGERIE indique qu'ils sont situés à près de 450 mètres, hors du périmètre de chalandise classiquement retenu de 400 mètres autour des locaux. Elle retient que le parking souterrain ouvert [Adresse 7] est situé à plus de 800mètres des locaux, en dehors du périmètre de chalandise.
Elle expose que si l'augmentation de la fréquentation touristique est une réalité, il n'est en revanche pas établi que cette évolution lui soit favorable, ETAM étant implantée dans plus de 55 pays, possédant 600 points de vente en Europe dont 140 en France, cette clientèle touristique n'étant pas une source de clientèle pour son activité. Elle ajoute que le tourisme a subi plusieurs coups d'arrêt pendant la période.
Elle soutient que l'incidence de la pandémie de Covid-19 doit être prise en considération pour écarter le moyen de déplafonnement soutenu par le bailleur et pour la détermination de la valeur locative en ce qu'elle a eu un impact sur le commerce d'équipement à la personne.

A titre subsidiaire, s'agissant de la détermination de la valeur locative, la société ETAM LINGERIE fait valoir qu'il convient de retenir une surface pondérée de 193,46m²B et non de 222 m²B. Ainsi, elle prétend qu'il devra être retenu pour :
la 4ème zone de vente: une surface de 15m² et non de 20m² compte tenu de la présence d'un dégagement sous escalier et d'une issue de secours qui devront être valorisés par ailleurs, et de retenir une pondération de 0,30 pour la 4ème zone pour tenir compte de la présence de l'escalier et de l'absence de luminosité naturelle et de 0,2 pour ce dégagement/issue de secours,la 3ème zone de vente: une pondération de 0,5 au lieu de 0,6 pour tenir compte de la présence de l'escalier et de l'absence de luminosité naturelle,l'entresol: une diminution de la surface retenue de 28m² laquelle correspond à des locaux sociaux et des réserves qui doivent être évalués au titre des annexes et pondérés à 0,2, et de pondérer le reste de l'entresol qui est une zone profonde avec une hauteur inférieure au rez-de-chaussée souffrante d'une perte de luminosité à 0,35 au lieu de 0,40la surface de vente de l'entresol: un coefficient de pondération de 0,4 au lieu de 0,5 du fait de la présence de trois piliers en façade qui cassent l'effet bandeau, et du fait d'une hauteur disponible moindre qu'au rez-de-chaussée.
Concernant la valeur unitaire, au regard des éléments de comparaison significatifs, la société ETAM LINGERIE fait valoir

qu'elle doit être fixée à la somme de 1.000 euros par mètre carré.
Elle sollicite l'application d'un abattement de 5% compte tenu du transfert de la charge des travaux de mise aux normes de salubrité et de sécurité, et conteste l'application d'une majoration au titre des conditions favorables du bail, dès lors que la clause de destination n'est pas une clause tous commerces, que la cession du fonds de commerce est strictement encadrée, que la sous-location n'est possible que pour l'entresol et l'appartement du 1er étage mais ne concerne pas le rez-de-chaussée réduisant considérablement l'intérêt d'une telle autorisation, et que l'autorisation de location gérance est très limitée dès lors qu'elle ne concerne que les sociétés du groupe ETAM.

Elle conteste la possibilité d'octroyer des intérêts et la capitalisation au bailleur s'agissant d'une somme qui était en attente de fixation à la date de l'assignation, ce qui pénaliserait le preneur en raison de la rétroactivité du loyer en renouvellement fixé.

Motivation

MOTIVATION

Sur la fixation du montant du loyer du bail commercial

En application de l'article L145-33 du code de commerce, le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative et, à défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

En vertu de l'article L145-34 du code de commerce, 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.
En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.
Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.
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.

Sur l'existence de motifs de déplafonnement
La fixation du loyer renouvelé à la valeur locative n'est possible, en application et dans les conditions de l'alinéa 1 de l'article L 145-34, qu'en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1 à 4°) de l'article L 145-33 précité. La modification d'un des quatre éléments suffit à obtenir le déplafonnement, s'il est démontré le caractère notable de la modification intervenue au cours du bail expiré, ayant un intérêt pour le commerce considéré.

En l'espèce, il convient d'examiner successivement les critères soutenus par le bailleur aux fins de déplafonnement, étant relevé que la modification des caractéristiques des locaux ne constitue pas un motif de déplafonnement invoqué par celui-ci et qu'il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les moyens soutenus par le preneur à ce titre, qui sont inopérants.

De même, s'agissant des moyens soutenus au titre de l'impact de l'épidémie de COVID 19, il convient de relever d'une part que les conditions sanitaires et les restrictions administratives éventuelles ne constituent pas l'un des éléments de détermination d'un motif de déplafonnement, et d'autre part que la société ETAM est défaillante à rapporter la preuve d'un impact effectif et durable sur son activité, les éléments produits étant des éléments généraux sans lien avec son activité propre dans le local objet du présent litige.

- l'évolution de la destination des lieux

En vertu de l'article R145-5 du code de commerce, la destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L145-47 à L145-55 et L642-7.

En l'espèce, il est constant que la destination des lieux a été modifiée par un avenant du 20 juin 2014 par l'adjonction d'une activité accessoire de cosmétiques. Il s'agit d'une activité complémentaire à l'activité principale de vente de lingerie féminine, dont il doit être retenu qu'elle est nécessairement de nature à favoriser l'activité du preneur, et à ce titre susceptible de constituer un motif de déplafonnement, sans qu'il ne soit nécessaire de caractériser au vu des termes du texte susvisé l'existence d'une déspécialisation.

- l'évolution des obligations respectives des parties

En vertu de l'article R145-8 du code de commerce, 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 obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer. / Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originairement fixé.

En l'espèce, le montant du loyer a été modifié par un avenant du 25 juin 2014 pour tenir compte tant du changement de destination autorisé le 20 juin de la même année, que des travaux autorisés par ledit avenant.
Le fait que le bail ait été depuis l'origine un bail à palier n'interdit pas de prendre en compte cette évolution ultérieure avérée du montant du loyer et des différents paliers, dès lors que ce n'est pas l'existence de paliers à l'origine qui constitue le motif de déplafonnement invoqué.
Ainsi, l'augmentation s'applique à compter du sixième palier (6ème année) celui-ci passant de 95.000 euros à 130.000 euros à compter du 6ème palier, et de 115.000 euros à 130.000 euros à compter du 7ème palier, les paliers antérieurs demeurant inchangés. Cette augmentation représente donc un accroissement de plus de 36% pour le 6ème palier et de 13% pour les paliers suivants, ce qui constitue une évolution suffisamment notable pour être retenue comme constituant un motif de déplafonnement.

- l'évolution des facteurs locaux de commercialité

En vertu de 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.

En l'espèce, l'accroissement de la fréquentation touristique de la ville de Bordeaux n'a pas nécessairement un impact sur le commerce dès lors qu'il s'agit d'une enseigne nationale qui dispose d'une vaste présence sur le territoire national et à l'international et ne constitue donc pas nécessairement un objectif pour les touristes en visite à Bordeaux.

En revanche, et bien que le local soit situé [Adresse 10] à [Adresse 6] dans une artère bénéficiant d'une excellente commercialité bien avant la date de conclusion du bail expiré, la période écoulée au cours du bail expiré a vu la réalisation en octobre 2015 de la promenade [Localité 11]. Or, il résulte de l'expertise que la promenade [Localité 11]

constitue, sur un site de 28.000 m², un centre commercial de 32 enseignes et d'une centaine d'appartements d'habitation. Elle est située à proximité immédiate du local litigieux pour être positionnée à moins de 100 mètres des locaux loués. Dès lors, cette création d'une nouvelle offre commerciale et l'arrivée de nouveaux habitants est de nature à constituer une nouvelle clientèle pour la société ETAM. En effet, quel que soit le fonctionnement de ce centre commercial, il doit être relevé qu'il n'est pas contesté qu'il n'y figure pas de commerce équivalent à celui exercé par la société ETAM LINGERIE. En outre et en tout état de cause, sa proximité géographique immédiate implique nécessairement l'existence d'un flux de chalands supplémentaires, susceptibles d'être captés par le commerce exercé dans le local litigieux. Ce seul élément, sans qu'il ne soit donc nécessaire d'examiner les autres évolutions invoquées par le bailleur, sont suffisantes à caractériser une évolution notable des facteurs locaux de commercialité ayant un impact sur le commerce exercé dans les locaux loués.

Il est donc justifié par les consorts [G] de l'existence de plusieurs motifs de déplafonnement permettant de fixer le loyer à la valeur locative.

Sur la détermination de la valeur locative
- les caractéristiques des lieux loués

En vertu de l'article R145-3 du code de commerce, les caractéristiques propres du local s'apprécient en considération :
1) de sa situation dans l'immeuble dans lequel 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 respectives affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui dont 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.

En l'espèce, l'expertise permet de retenir que les locaux sont situés dans un immeuble en bon état, que l'ensemble du local se trouve être en bon état.

L'expert retient que la surface des locaux s'établir à 547,23 m², à laquelle il convient d'appliquer des coefficients de pondération pour tenir compte de l'utilité des différentes surfaces.
S'agissant de la contestation de la société ETAM relative aux coefficients de pondération, il convient en premier lieu de constater qu'elle ne produit pas les expertises amiables sur lesquelles elle se fonde pour solliciter l'application de coefficients de pondération distincts sur certaines zones, et qu'elle ne fournit par ailleurs aucun élément de preuve permettant de contredire les appréciations de l'expert judiciaire ayant réalisé une visite exhaustive des lieux.
Ainsi, au titre de la 4ème zone de vente, il n'y a pas lieu de distinguer deux zones au sein de cet espace dès lors qu'il a déjà été retenu pour l'ensemble de la zone un coefficient de pondération faible permettant d'intégrer le désagrément occasionné par la présence d'un escalier et de l'absence de luminosité naturelle.
Concernant la 3ème zone de vente, il n'est pas démontré que la présence de l'escalier et la perte de luminosité seraient telles qu'elles commanderaient de modifier la pondération retenue par l'expert au regard de ses observations réalisées sur place.
De même, la société ETAM ne démontre pas la nécessité de scinder l'espace de vente du premier niveau, les parties s'étant aux termes de l'expertise, accordées sur l'état des locaux à prendre en considération, ni sur le fait que l'effet bandeau ne pourrait être retenu pour la surface de vente en façade, ou que la hauteur plus réduite de ce niveau n'aurait pas été intégrée dans l'évaluation retenue par l'expert.

Ainsi la pondération s'établit :

Niveau
Nature
Surface en m²
Coefficient de pondération
Surface pondérée en m²

-1
Caves
160
0,15
24
0
Surface de vente- zone 1
45
1
45

Surface de vente- zone 2
45
0,9
41

Surface de vente- zone 3
45
0,6
27

Surface de vente- zone 4
20
0,35
7
1
Surface de vente - effet bandeau
45
0,5
23

Surface de vente – surplus
110,46
0,4
44
2
Réserves- locaux sociaux
76.77
0,15
12
Total

222

- la destination des lieux

En vertu de l'article R145-5 du code de commerce, la destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L145-47 à L145-55 et L642-7.

En l'espèce, l'activité exercée est conforme à la destination contractuellement autorisée. Il convient de retenir que cette

activité contractuellement autorisée est certes relativement large, mais elle ne peut nullement être assimilée, contrairement à la proposition de l'expert judiciaire, à une destination tous commerces dès lors que de nombreuses activités sont impossibles dans les lieux (restauration, équipement de la maison, téléphonie, service à la personne...). Cette claure ne peut donc pas permettre d'envisager une majoration de la valeur locative.

- les obligations respectives des parties

En vertu de l'article R145-8 du code de commerce, 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.

En l'espèce, le bail ne comporte aucune clause exorbitante de droit commun.
S'agissant de la clause relative aux « travaux de mise en conformité », elle est devenue sans objet compte tenu de l'application de l'article R145-35 2° issu du décret pris en application de la loi Pinel, applicable au présent bail renouvelé le 1er juillet 2021. Cette clause ne justifie donc pas l'application d'une minoration de la valeur locative.

Par ailleurs, le bail n'autorise ni la sous-location sauf pour l'entresol et le premier étage, ni la cession, et autorise uniquement la location-gérance à une autre société du groupe ETAM. Cette clause ne saurait s'analyser en une clause favorable au preneur, compte tenu des restrictions importantes qui sont apportées à ces autorisations, et en limitent la portée effective. Elle ne justifie donc pas l'application d'une majoration à ce titre, contrairement à la proposition de l'expert judiciaire soutenue par le bailleur.

- les facteurs locaux de commercialité

En vertu de 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.

En l'espèce, comme relevé précédemment, le local est situé dans une artère bénéficiant d'une excellente commercialité, laquelle s'est accrue au cours du bail expiré.

- les prix couramment pratiqués dans le voisinage

En vertu de l'article R145-7 du code de commerce, 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 R145-3 à R145-5. 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.

En l'espèce, l'expertise permet de retenir que les prix couramment pratiqués dans le voisinage s'établissent dans une fourchette de prix très large entre 850 euros et 2.500 euros (pour une superficie très inférieure à celle des locaux objets du présent litige) pour des locaux situés [Adresse 10].
Les éléments de comparaison soutenus par le preneur pour soutenir sa demande de diminution de la valeur locative unitaire porte sur des locaux non comparables au regard de leur superficie sans commune mesure avec celle du local objet du présent litige, et dans leur majorité non situés [Adresse 10].
Il n'est enfin pas démontré par le preneur que l'épidémie de COVID-19 aurait nécessairement nivelé à la baisse les valeurs locatives, laquelle s'apprécie en l'espèce au 1er juillet 2021, soit une date postérieure à cet épisode spécifique.

Dès lors, l'évaluation retenue par l'expert, au regard de ces éléments de comparaison, de la nature et de la superficie des locaux apparaît par conséquent pertinente à la somme de 1.200 euros.

En conséquence, au regard de l'ensemble de ces éléments, il convient de fixer le montant du loyer la valeur locative à la somme de 266.400 euros (1.200 euros X 222m²),dont le paiement sera réalisé selon les modalités de l'article L145-34 dernier alinéa.

Les parties établiront les comptes entre elles, au regard de la somme versée, étant rappelé que les intérêts courent de plein droit au taux légal à compter de l'assignation délivrée le 12 janvier 2022, la procédure ayant été engagée par le bailleur. Conformément à l'article 1343-2 du code civil, la capitalisation des intérêts échus pour une année au mois sera ordonnée.

Sur les frais du procès et l'exécution provisoire

- Dépens

En vertu de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, l'expertise ayant été ordonnée dans l'intérêt commun des parties de voir fixer la valeur locative du local, il convient de dire que les dépens, en ce compris les frais d'expertise, seront partagés par moitié entre elles.

- Frais irrépétibles

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. [...]. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent.

Chacune des parties étant par moitié tenue aux dépens, elles seront déboutées de leurs prétentions respectives formulées au titre des frais irrépétibles.

- Exécution provisoire

Conformément à l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En l'espèce, en l'absence d'élément justificatif commandant qu'elle soit écartée, il convient donc de rappeler que l'exécution provisoire du jugement est de droit.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le juge des loyers commerciaux,

Fixe le prix du loyer du local situé [Adresse 5] BORDEAUX au titre du bail conclu entre messieurs [X], [R] et [W] [G] et la SA ETAM LINGERIE renouvelé le 1er juillet 2021 à la somme annuelle de 266.400 hors taxes et hors charges ;

Rappelle que le paiement du loyer déplafonné s'effectuera selon les modalités de l'article L145-34 dernier alinéa ;

Rappelle que les intérêts courent de plein droit au taux légal, à compter du 12 janvier 2022, sur la somme due au titre de la différence entre le loyer judiciairement fixé et le loyer réglé,

Ordonne la capitalisation des intérêts échus pour une année au moins ;

Ordonne un partage par moitié des dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire, et condamne messieurs [X], [R] et [W] [G] à en payer la moitié, et la SA ETAM à en payer la moitié ;

Déboute messieurs [X], [R] et [W] [G] et la SA ETAM de leurs demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

Rappelle que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire ;

La présente décision a été signée par Myriam SAUNIER, Vice-Présidente, et par Dorine LEE-AH-NAYE, Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE