19 février 2025
Tribunal judiciaire de Saint-Denis de La Réunion
RG n° 23/00008

1ère Chambre

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE ST DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

MINUTE N°
AFFAIRE N° RG 23/00008 - N° Portalis DB3Z-W-B7H-GQGJ
NAC : 30C

LOYERS COMMERCIAUX

JUGEMENT RENDU LE 19 Février 2025

DEMANDEUR

M. [N] [U]
né le 02 Mars 1952 à [Localité 6]
[Adresse 3]
[Localité 4]
Rep/assistant : Maître Mahalia GALAIS de la SELARL ALETHES AVOCATS, avocats au barreau de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION

DEFENDERESSE

S.C.P. LEVASSEUR - LABICHE - ROBIN
[Adresse 1]
[Localité 5]
Rep/assistant : Maître Mathieu GIRARD de la SELARL HOARAU-GIRARD, avocats au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

****

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

LORS DES DEBATS :

Président : Monsieur Vincent DUFOURD, Juge désigné conformément aux dispositions de l'article R. 312-3 du Code de l'Organisation Judiciaire
Greffier : Mme Dévi POUNIANDY, Greffière

Audience Publique du : 19 Novembre 2024

LORS DU DELIBERE

Jugement Contradictoire rendu le 19 Février 2025, en premier ressort.

Prononcé par mise à disposition par Vincent DUFOURD, assisté de Dévi POUNIANDY, Greffière
****

Copie exécutoire délivrée le 19 Février 2025 à Maître Mahalia GALAIS, Maître Mathieu GIRARD,

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE :

Par exploit de commissaire de justice en date du 17 octobre 2023, Monsieur [N] [U] (ci-après dénommée le Bailleur) a attrait la SCP LEVASSEUR LABICHE ROBIN, société civile professionnelle exploitant une activité de masseurs kinésithérapeutes (ci-après dénommée la locataire), devant le juge des loyers commerciaux, aux fins de voir :

- FIXER le loyer à la valeur locative réelle en écartant la règle du plafonnement en raison de la modification des facteurs locaux de la commercialité en application de l'article R 145-6 du code de commerce),
- FIXER le loyer du bail renouvelé à la somme de 2500 euros mensuel en principal à compter du 01juillet 2023,
-DIRE que les intérêts de droit s'appliqueront sauf cette somme conformément à l'article 1231-6 du code civil,
Au cas où une mesure d'instruction serait ordonnée,
- FIXER le loyer provisionnel à la somme de 30000 euros hors taxes et hors charges par an payable à compter du 01 juillet 2023 et ce, pendant toute la durée de l'instance,
- PRONONCER l'exécution provisoire sans constitution de garantie,
- CONDAMNER la SCP LEVASSEUR-LABICHE-ROBIN à payer à Monsieur [N] [U] la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Dans ses dernières demandes, le bailleur sollicite de :
- CONSTATER que les modifications des facteurs locaux de commercialité sont intervenues durant la période de référence, c'est-à-dire entre le 1er juillet 2014 et le 30 juin 2023,
- CONSTATER que lesdites modifications présentent un intérêt pour l'activité de masseur kinésithérapeute de la SCP LEVASSEUR-LABICHE-ROBIN,
CONSTATER que la valeur réelle locative du local est estimée à 2500 euros,
En conséquence, à titre principal,
- FIXER le loyer à la valeur locative réelle en écartant la règle du plafonnement en raison de la modification des facteurs locaux de la commercialité en application de l'article R. 145-6 du code de commerce,
- FIXER le loyer du bail renouvelé à la somme de 2500 euros mensuel en principal à compter du 1er juillet 2023,
DIRE que les intérêts de droit s'appliqueront sur cette somme conformément à l'article 1231-6 du code civil,
Au cas où une mesure d'instruction serait ordonnée,
- FIXER le loyer provisionnel à la somme de 30000 euros hors taxes et hors charges par an payable à compter du 1er juillet 2023 et ce, pendant toute la durée de l'instance,
Subsidiairement,
- FIXER le loyer à la valeur locative réelle retenue dans le rapport d'expertise transmis par la SCP LEVASSEUR-LABICHE-ROBIN,
- FIXER le loyer du bail renouvelé à la somme de 1.856 euros mensuel en principal à compter du 1er juillet 2023,
DIRE que les intérêts de droit s'appliqueront sur cette somme conformément à l'article 1231-6 du code civil,
CONDAMNER le locataire à lui payer la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile outre les dépens.

Sur la demande reconventionnelle du locataire, Monsieur [N] [U] ne s'oppose pas à la demande d'expertise (à la charge du locataire).

Dans ses dernières écritures, la Société civile professionnelle LEVASSEUR LABICHE ROBIN demande au juge des loyers commerciaux de :
- DEBOUTER Monsieur [X] [U] de sa demande de déplafonnement de loyer du bail commercial renouvelé en date du 1er juillet 2023 ;
- REJETER la demande de Monsieur [N] [U] tendant à fixer le loyer à la somme de de 2500 euros mensuel en principal hors taxes et hors charges ;
Subsidiairement,
- DESIGNER tel expert qu'il plaira au tribunal, au frais du baílleur, lequel aura notamment pour mission de ;

- Déterminer la surface habitable au sens du code de la construction du local sis [Adresse 2] ;
- Dire que l'expert aura pour mission d'entendre les parties en leurs explications ;
- Dire que l'expert aura pour mission de visiter les lieux ;
- Dire que l'expert aura pour mission de se faire remettre tous documents, entendre tous sachant, donner son avis sur les motifs de déplafonnement du loyer et le montant de la valeur locative avec précision, en tenant compte de la vétusté des remises aux normes nécessaires et de la construction d'une piscine intérieure aménagée par les anciens locataires ;
- Dire que l'expert aura pour mission de façon générale, d'effectuer toutes investigations utiles pour fournir au tribunal

tous éléments lui permettant de fixer en connaissance de cause le montant du loyer révisé correspondant aux locaux en cause, à la date du 1er juillet 2023,
- REJETER la demande du bailleur tendant à fixer le loyer provisionnel à la somme de 30000 euros hors taxes et hors charges par an payable à compter du 01 juillet 2023 et ce, pendant toute la durée de l'instance,
- FIXER le loyer provísionnel à la somme de l388,97 € par mois hors taxes, hors charges, pour le bail commercial renouvelé en date du ler juillet 2023 portant sur le local commercial sis [Adresse 2] ;
- CONDAMNER Monsieur [X] [U] à payer la somme de 3500 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- CONDAMNER Monsieur [X] [U] aux entiers dépens ;
Et dire que, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile, Maître Mathieu GIRARD pourra recouvrer directement les frais dont il a fait l'avance sans en avoir reçu provision.
Le dossier a été retenu à l'audience du 19 novembre 2024 et le délibéré fixé au 19 février 2025

Motivation

SUR CE, LE JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX:

Sur la demande en révision du loyer

L'article L. 145-38 du Code de commerce, dispose :
« La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.
De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.
Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.
En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours ».

L'article R. 145-6 précise que 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.

Il résulte de l'articulation de ces deux articles qu'un déplafonnement du loyer commercial n'est possible lors de la révision triennale que si le bailleur établit d'une part la survenance d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité présentant un intérêt pour l'activité commerciale exercée dans les locaux loués, lequel est apprécié concrètement et objectivement, et d'autre part, que cette modification des facteurs locaux de commercialité a entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Il est de principe que l'existence d'une clause de variation annuelle ou trimestrielle sur la base de l'indice du coût de la construction ne fait pas obstacle à l'action légale en révision triennale. S'agissant de la période à prendre en considération pour l'appréciation de la variation de plus de 10% de la valeur locative, il est admis que l'application annuelle de l'indice du coût de la construction suivant les modalités prévues au bail doit être distinguée de la révision de celui-ci qu'elle soit amiable ou judiciaire et qu'en l'absence de révision amiable ou judiciaire depuis la conclusion ou le renouvellement du bail, la période à prendre en compte pour l'application des dispositions sus visées va de la prise d'effet du renouvellement à la demande de révision.

Il a pu le cas échéant être retenu que la survenance de l'événement, dès lors qu'il intervient en cours de période et non avant le renouvellement pouvait être le point de départ retenu pour comparer la valeur locative avant la survenance de la modification et au moment de la demande de révision.

La variation de 10% porte sur les valeurs locatives aux deux dates et non sur le loyer pratiqué.
En l'absence de démonstration de cette variation le loyer, par dérogation à l'article L145-33 du code de commerce, ne correspondra pas à la valeur locative. Enfin, il appartient au bailleur de rapporter la preuve de la modification matérielle qu'il invoque et de ses effets bénéfiques sur le commerce considéré et de l'ampleur de la variation et le juge ne peut pallier à sa carence en ordonnant une expertise sans disposer d'éléments suffisants pour la justifier.

En l'espèce, il est acquis que le bail a été renouvelé le 1er juillet 2023, que la demande de révision est intervenue le 17 octobre 2023, que la simple application de la clause d'indexation prévue au contrat ne constitue pas une révision amiable ou judiciaire. Il appartient en conséquence au bailleur pour obtenir le déplafonnement qu'il sollicite de démontrer qu'entre le 1er juillet 2014 et le 30 juin 2023 correspondant au précédent bail, une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité est intervenue, de la décrire concrètement dans sa matérialité, ses effets et son impact sur le commerce loué, et d'apporter des éléments permettant de penser, à charge le cas échéant de faire réaliser une expertise sur ce point, que cette modification matérielle est susceptible d'avoir entraîner une augmentation de plus de 10% de la valeur locative entre ces dates. Dans le cas contraires les parties, qui ont déjà prévue une clause d'indexation, restent tenue par leur convention.

Pour rapporter cette preuve il est produit deux pièces au dossier (pièces 6 et 7 demandeur) consistant en deux estimations de valeur locative.

Aucun élément susceptible de caractériser une quelconque augmentation des facteurs de commercialité du secteur ou la survenance d'une quelconque modification matérielles n'est mentionné dans ces estimations.

Si dans le mémoire en réplique il est affirmé que des aménagements urbains ont entraîné un accroissement du volume d'affaires sur le secteur, il n'existe aucun élément de comparaison, aucune date d'implantation de ces activités nouvelles ou faits caractérisés sur la période à l'appui de l'allégation selon laquelle une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, est intervenue. D'autant que le locataire produit une expertise qui mentionne que le local loué n'est pas de 150 m2 mais de 88,43 m2.

En l'état des pièces produites, il n'existe aucun élément qui permettent de corroborer l'affirmation selon laquelle un déplafonnement sur le fondement de l'article L.145-38 du code de commerce serait possible. En l'absence de tout commencement de preuve, le juge des loyers commerciaux qui ne peut pallier à la carence des parties en ordonnant une expertise, ne peut que débouter le bailleur de ses demandes.

Sur la demande de fixation de loyer à titre provisionnel:

L'article L145-57 du code du commerce dispose que « 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.(...) »

En l'espèce, Dès lors que le bailleur est débouté de sa demande il n'y a pas lieu à fixation d'un loyer provisionnel.

Le débouté rend également sans objet la demande au titre de l'exécution provisoire.

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

Ni l'équité, ni la situation économique respective des parties ne justifie que Monsieur [N] [U], qui succombe soit dispensé de payer à la SCP LEVASSEUR LABICHE ROBIN les frais irrépétibles qu'elle a du exposer pour faire valoir ses droits dans le cadre de la présente instance.

Monsieur [N] [U] sera donc condamné à payer à la SCP LEVASSEUR LABICHE ROBIN la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Partie perdante à l'instance, Monsieur [N] [U] sera également tenus aux entiers dépens.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le juge des loyers commerciaux, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort

DEBOUTE Monsieur [N] [U] de l'intégralité de leurs demandes,

CONDAMNE Monsieur [N] [U] à payer à la SCP LEVASSEUR LABICHE ROBIN la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Monsieur [N] [U] aux entiers dépens de l'instance.

AINSI JUGE ET PRONONCE LE 19 FEVRIER 2025 ET NOUS AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

Le Greffier Le Président