25 novembre 2024
Tribunal judiciaire de Nanterre
RG n° 24/01824

Loyers commerciaux

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

LOYERS COMMERCIAUX

JUGEMENT PRONONCÉ LE 25 Novembre 2024

N° RG 24/01824 - N° Portalis DB3R-W-B7I-ZI4S

N° de minute :

AFFAIRE

S.C.I. Société Civile Immobilière des GROS GRES

C/

S.A.R.L. RAPIDE AUTO 92

DEMANDEUR

S.C.I. Société Civile Immobilière des GROS GRES
[Adresse 9]
[Localité 10]

représentée par Me Jean DUVAL, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : D0007

DEFENDEUR

S.A.R.L. RAPIDE AUTO 92
[Adresse 8]
[Localité 12]

représentée par Maître Jean-charles BENSUSSAN de la SELEURL CABINET BENSUSSAN, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : C0372

COMPOSITION

Juge des loyers commerciaux : Elisette ALVES
Greffier : Etienne PODGORSKI

DÉBATS

A l'audience du 10 juin 2024 tenue publiquement

JUGEMENT

Contradictoire, en premier ressort et prononcé par mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous signature privée du 1er mai 2007, la SCI DES GROS GRES a donné à bail commercial à la société JAF AUTOS, aux droits et obligations de laquelle se trouve la société RAPIDE AUTO 92, pour une durée de neuf années, des

locaux dépendant d'un immeuble situé [Adresse 6] ([Adresse 11]), afin qu'elle y exploite un fonds de commerce de garage, atelier de peinture, mécanique, électricité, tôlerie et réparations, achat, vente et location de véhicules neufs ou d'occasion, moyennant le règlement d'un loyer mensuel de 1.600 euros en principal.

A l'échéance, le bail s'est poursuivi par tacite prolongation.

Par acte extrajudiciaire du 27 avril 2021, la SCI DES GROS GRES a fait signifier à la société RAPIDE AUTO 92 un congé portant offre de renouvellement de son bail à compter du 1er janvier 2022, moyennant un loyer annuel de 45.000 euros en principal, correspondant selon elle à la valeur locative.

La société RAPIDE AUTO 92 a acquiescé au renouvellement de bail proposé, mais contesté le loyer demandé.

Faisant suite à son mémoire préalable signifié le 10 février 2022, la SCI DES GROS GRES a fait assigner la société RAPIDE AUTO 92 devant le juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire de NANTERRE par exploit du 22 avril 2022 aux fins essentiellement de voir fixer le loyer annuel du bail renouvelé au 1er janvier 2022 à la somme de 45.000 euros en principal et, subsidiairement, si une expertise judiciaire était ordonnée, voir fixer le loyer provisionnel à cette même somme.

Suivant mémoire en défense notifié en lettre recommandée dont l'avis de réception a été signé le 10 mars 2022, la société RAPIDE AUTO 92 s'est opposée aux prétentions de la bailleresse et a demandé que le loyer provisionnel dû pour la durée de l'instance soit fixé à la somme de 24.538,74 euros mais aussi que les frais d'expertise judiciaire soient mis à la charge de la bailleresse.

Par jugement mixte du 28 novembre 2022, comportant une erreur matérielle rectifiée le 23 janvier 2023, le juge des loyers commerciaux a notamment :
- constaté le renouvellement au 1er janvier 2022 du bail entre la SCI DES GROS GRES et la société RAPIDE AUTO 92, au titre des locaux situés [Adresse 7],
- dit que le loyer renouvelé devait être fixé à la valeur locative,
- ordonné une expertise aux frais partagés des parties, avant dire droit sur le montant du loyer du bail renouvelé, confiée à M. [O] [D],
- fixé le loyer provisionnel dû par la société RAPIDE AUTO 92, pour la durée de l'instance, au montant tel que résultant du bail expiré,
- ordonné un sursis à statuer jusqu'au dépôt du rapport d'expertise.

L'affaire, enrôlée sous le RG : 22/03627 a, consécutivement, été retirée du rôle.

L'expert judiciaire a établi son rapport le 8 février 2024. Il est d'avis que la valeur locative annuelle des locaux donnés à bail à la société RAPIDE AUTO 92 ressort, au 1er janvier 2022, à la somme 30.300 euros en principal, correspondant à un prix unitaire de 100 euros/m²/an pour l'atelier d'une surface de 248,71 m²u et à un prix unitaire de 150 euros/m²/an pour la zone d'accueil, bureaux et locaux sociaux d'une surface de 35,89 m²u.

C'est dans ce contexte que l'affaire a été rétablie au rôle sous le RG : 24/01824.

Aux termes de son dernier mémoire en ouverture de rapport notifié en lettre recommandée dont l'avis de réception a été reçu le 21 mai 2024, la SCI DES GROS GRES demande au juge des loyers commerciaux de :
FIXER à la somme de 39.274,60 euros HT en principal par an compter du 1er janvier 2022, 1e montant du loyer du bail renouvelé depuis cette date, entre d'une part la SCI DES GROS GRES et, d'autre part la société RAPIDE AUTO 92 pour les locaux situés situé [Adresse 3] à 92700 COLOMBES, les autres clauses et conditions du bail expiré demeurant inchangées sous réserve des dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 ;

DIRE qu'ont couru les intérêts au taux légal sur le différentiel entre le loyer effectivement acquitté et le loyer finalement dû, à compter du 22 avril 2022 pour les loyers échus avant cette date, puis à compter de chaque échéance contractuelle pour les loyers échus après cette date ;

DIRE que les intérêts échus et dus au moins depuis une année entière produiront intérêts en application de 1’article 1154 du code civil ;

DEBOUTER la société RAPIDE AUTO 92 de toutes ses demandes, fins et prétentions ;

CONDAMNER la société RAPIDE AUTO 92 à payer à la SCI DES GROS GRES la somme de 5.000 euros par application des dispositions de 1’article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNER la société RAPIDE AUTO 92 aux entiers dépens qui comprendront notamment les frais et honoraires d’expertise de Monsieur [O] [D].

Selon dernier mémoire en ouverture de rapport signifié le 23 avril 2024, la société RAPIDE AUTO 92 demande au juge des loyers commerciaux, de :

RECEVOIR la société RAPIDE AUTO 92 en ses demandes, l'en dire bien fondé,

DEBOUTER la SCI DES GROS GRES de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

DIRE ET JUGER que le bail commercial est régulièrement renouvelé au 1er janvier 2022,

FIXER le loyer à compter du 1er janvier 2022 en principal pour le cas où une mesure d'instruction serait ordonnée, au montant du loyer actuel de 24.538,74 € HT.HC le montant du loyer du bail renouvelé depuis cette date, entre d'une part la SCI DES GROS GRES et, d'autre part la société RAPIDE AUTO 92 pour les locaux situés situé [Adresse 4] à 92700 COLOMBES, les autres clauses et conditions du bail expiré demeurant inchangées sous réserve des dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n02014-1317 du 3 novembre 2014,

DIRE ET JUGER que les frais de l'expertise seront à la charge du Bailleur,

CONDAMNER la SCI DES GROS GRES à payer à la société RAPIDE AUTO 92 la somme de 5000 euros HT par application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNER le Bailleur en tous les dépens, dont distraction au profit de Maître BENSUSSAN, par application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

En application de l’article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux derniers mémoires précités des parties pour ce qui concerne l’exposé détaillé de leurs moyens et prétentions.

L’affaire, plaidée à l’audience du juge des loyers commerciaux du 10 juin 2024, a été mise en délibéré au 9 septembre 2024, prorogé in fine au 25 novembre 2024.

Motivation

MOTIFS

A titre liminaire

Il sera préalablement rappelé que les demandes tendant à « dire et juger » et « dire » ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile lorsqu'elles ne confèrent pas de droit celle qui les requiert, ces demandes n'étant en réalité que la redite des moyens invoqués, et non des chefs de décision devant figurer dans la partie exécutoire du jugement, sur lesquelles il n'y a donc pas lieu de statuer.

Les demandes relatives aux intérêts au taux légal et à leur capitalisation, d'une part, et aux frais d'expertise, d'autre part, constituent quant à elles de véritables prétentions, en dépit de l'emploi erroné des termes « dire » et « dire et juger », en lieu et place de « ordonner », sur lesquelles il sera donc statué.

Par ailleurs, l'article R145-23 du code de commerce limite la compétence du juge des loyers commerciaux aux seules contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, les autres contestations devant être portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes relevant de la compétence spéciale du Juge des loyers commerciaux.

En application de cet article, il n'appartient pas au juge des loyers commerciaux de se prononcer sur le fait que le bail renouvelé l'a été aux clauses et conditions du bail expiré sous réserve des dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

En l'espèce, les parties étant d'accord sur ce point, il en sera tenu compte dans le cadre du dispositif du présent jugement.

Sur la fixation judiciaire du loyer renouvelé au 1er janvier 2022

La SCI DES GROS GRES sollicite que le loyer annuel du bail renouvelé au 1er janvier 2022 soit fixé à la somme de 39.274,60 euros en principal, correspondant selon elle à la valeur locative. Elle ne conteste pas la surface retenue par l'expert judiciaire mais critique le prix unitaire proposé. Elle prétend à un prix unitaire de 120 euros/m²u/an et revendique une majoration de 10% de la valeur locative brute pour tenir compte des deux cours dont jouit la société RAPIDE AUTO 92, outre une majoration de 5% à raison de la destination élargie prévue par le bail.

La société RAPIDE AUTO 92 s'y oppose et demande reconventionnellement que le loyer du bail renouvelé soit fixé à la somme annuelle de 24.538,74 euros en principal. Elle ne remet pas en cause la surface locative résultant du rapport d'expertise judiciaire, mais critique le prix unitaire proposé qu'elle estime trop élevé. Elle invoque un prix unitaire de 80 euros/m²/an au regard des références qu'elle estime les plus pertinentes. Elle réplique par ailleurs à la bailleresse que ses demandes de majorations ne sont pas fondées puisque l'expert judiciaire a pris en compte les cours situées aux droits des locaux données à bail en fixant le prix unitaire et a précisé que la clause de destination était classique pour l'activité autorisée.

Sur les principes

Aux termes de l'article L145-33 du code de commerce, le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative. A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :
1 Les caractéristiques du local considéré ;
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.

L'article L145-34 du même code dispose qu'à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L145-33, 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 L112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'INSEE. 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.

L’article R145-3 du code du même code prévoit que 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.

L’article R145-4 du code du même code ajoute que les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, donnés en location par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.
Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial.
L’article R145-5 du code du même code précise en outre que 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.

Aux termes de l'article R145-6 du code du même code, 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.

L'article R145-7 du même code 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 R145-3 à R145-6. 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.

Selon l’article R145-8 du même code, 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.

Il est par ailleurs acquis que 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.

Sur les termes du rapport d'expertise

L'expert judiciaire indique que les locaux :

sont situés à l'extrémité sud-est de la commune de [Localité 14], dans le quartier populaire de « [Localité 19] », en limite de la ville de [Localité 18] et à proximité de la commune de [Localité 16], sis [Adresse 6] ([Adresse 11]), voie à sens unique de circulation, sur un emplacement quelconque pour un garage automobile, dans un quartier d'habitation populaire, sur un tronçon de voie à la commercialité inexistante, bénéficiant d'un accès routier correct et moyen par les transports en commun (bus et tramway) ;
sont constitués de trois bâtiments ou constructions anciens et vétustes : un bâtiment principal à usage d'atelier élevé sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée (bâti en briques et parpaings peints - charpente métallique – couverture bac-acier non isolé intégrant des panneaux translucides qui assurent un éclairage naturel avec les pavés de verre en façade côté rue et sol béton peint), de configuration rectangulaire, non chaussé, équipé des installations et matériels nécessaires à l'activité de garage automobile notamment un pont élévateur et un local dédié à la préparation des teintes de peinture ; un bâtiment annexe implanté à droite de la cour avant, à usage de bureaux/accueil et de locaux sociaux disposant d'un accès direct avec l'atelier, élevé sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée (bâti en maçonnerie de briques peintes, couverture en bac-acier, menuiseries extérieures en bois et équipées de simple vitrage protégées par des persiennes métalliques) chauffé par des convecteurs électriques comprenant un bureau (sol carrelé, murs peints et faux-plafond avec éclairage intégré), une petite cantine/vestiaire (sol PVC, murs peints, faux-plafond avec éclairage encastré) , une douche ainsi qu'un WC avec lave-main (sol carrelé et murs partiellement faïencés et peint, faux-plafond) ; une construction légère contigüe à la façade arrière du bâtiment principal et orientée sur la cour arrière, de type auvent (structure et charpente bois sous couverture plaques de polycarbonate translucide) abritant la cabine de peinture de l'établissement directement accessible par les véhicules depuis l'atelier, de bonne dimensions (11 m² et 2,87 m de hauteur utile) et aux normes en vigueur, bien éclairée par des tubes fluorescents ; le tout édifié sur un terrain comprenant une cour bétonnée avant (en façade sur rue) et une cour bétonnée arrière, le tout étant clos par un mur en maçonnerie sous enduit, des panneaux de béton préfabriqués ou le bâti lui-même et un portail métallique à double battant donnant sur la rue à actionnement manuel ;
sont adaptés à l'activité de garage automobile exercée mais en état d'usage avancé (atelier) ou en état d'usage (bureaux et locaux sociaux), sans désordres apparents sur le gros œuvre.L'expert judiciaire a calculé la surface utile des lieux loués, à partir du plan côté de la parcelle de terrain et des locaux, avec état récapitulatif des surfaces, établi en novembre 2023 par le Cabinet [N] [C], géomètre-expert. Il est d'avis que la surface utile ressort à 284,60m²u, dont 248,71 m²u pour le bâtiment principal et l'atelier de peinture et 35,89 m²u pour le bâtiment annexe. Il n'a pas pris en compte la surface de construction légère, s'agissant d'un simple auvent non clos et dépourvu de tout intérêt immobilier (hors emprise de la cabine de peinture, valorisée en tant que telle).

Dans le cadre de l'application de la méthode par comparaison, il a procédé à l'étude de dix références, dont sept issues de locations nouvelles (de 62 euros/m²u/an à 185 euros/m²u/an) et trois issues de renouvellements amiables de baux commerciaux (de 94 euros/m²u/an à 116 euros/m²u/an). Il précise n'avoir relevé aucune fixation judiciaire suffisamment récente de valeur locative de renouvellement de garages (ou de locaux assimilables) sur le secteur concerné.

Compte tenu des caractéristiques des locaux, de leur emplacement, de la destination contractuelle et des différentes références analysées y compris celles transmises par les parties dont il estime qu'elles ne sont pas pertinentes pour l'essentiel, l'expert judiciaire propose de retenir un prix unitaire de 106,31euros/m²u/an toutes surfaces confondues et terrain inclus correspondant à un prix unitaire de 100 euros/m²u/an pour le bâtiment principal et la cabine de peinture, et à un prix unitaire de 150 euros/m²u/an pour le bâtiment annexe. Il aboutit à une valeur locative annuelle de 30.254,50 euros (106,31 euros/m²u/an X 284,60 m²u) à la date du renouvellement du bail, soit le 1er janvier 2022, qu'il propose d'arrondir à la somme de 30.300 euros par an en principal.

Sur la surface locative

Les parties ne contestent pas la surface locative calculée par l'expert judiciaire.

Par conséquent, la surface locative sera fixée à 284,60 m²u.

Sur le prix unitaire

La SCI DES GROS GRES conteste le prix unitaire proposé par l'expert judiciaire et demande qu'il soit fixé à 120 euros/m²/an. Elle fonde sa demande sur le fait que la ville de [Localité 14] constitue un territoire attractif, en développement, se traduisant par la présence de sièges sociaux de grands groupes, plusieurs hôtels étoilés, consulats et grandes enseignes de commerce situés à proximité du garage. Elle estime que, contrairement aux conclusions de l'expert judiciaire, la desserte par les transports en commun est excellente de même que l'accessibilité routière. Elle tire aussi argument du fait que l'emplacement des locaux n'affecterait pas la rentabilité de la société RAPIDE AUTO 92 qui se voit confier des travaux de carrosserie et de peinture de flottes de véhicules utilitaires pour le compte de grandes sociétés, soulignant qu'elle a d'ailleurs réalisé un chiffre d'affaires de près d'1.000.000 d'euros au cours de l'année 2022 (pour un bénéfice de 381.480 euros et des capitaux propres de 520.726 euros). Elle ajoute que la société RAPIDE AUTO 92 n'a pas entretenu les locaux, en infraction avec ses obligations contractuelles. Elle insiste encore sur le fait qu'elle-même a dû assumer le triplement de l'impôt foncier, ce qui a affecté de manière substantielle les revenus qu'elle tire du local, le bail ne stipulant aucune charge ou taxe transférée au preneur. Elle indique enfin que l'évolution des facteurs locaux de commercialité n'a pas à être prise en compte pour déterminer la valeur locative alors que le marché des locaux d'activités en ILE DE FRANCE a augmenté de 52% au cours du 1er trimestre 2021 par rapport au 1er trimestre 2020. S'agissant du quantum, elle fait valoir que les loyers faciaux restent stables, autour de 150 euros /m²/an dans la zone intra A86 et de 130 euros/m²/an pour les locaux en état d'usage.
Selon la SCI DES GROS GRES, les nouvelles locations sur COLOMBES et les villes avoisinantes font ressortir un prix unitaire entre 140 et 282 euros /m²/an, les fixations judiciaires aboutissant quant à elles à un prix unitaire entre 90 et 150 euros /m²/an, justifiant le prix unitaire de 120 euros/m²/an qu'elle revendique. Elle fait grief à l'expert judiciaire d'avoir pris en considération une fixation amiable au 1er janvier 2022 d'un loyer en renouvellement au prix unitaire de 80 euros /m2/an pour des locaux à destination de garage exploités à proximité par le preneur, mais n'a pas sollicité la communication du bail commercial afférent à l'exploitation d'un fonds similaire situé également à proximité, lequel lui aurait pourtant permis de disposer d'un second élément de comparaison.
La société RAPIDE AUTO 92 lui oppose que le prix unitaire doit être fixé à 84 euros/m2/an. Elle se prévaut du fait que les locaux sont situés dans une partie paupérisée de la commune, relativement isolée en termes de commerces et de services, dépourvue de transports collectifs et sans grand axe d'accès, à proximité d'une cité sensible. Elle déclare que les lieux font l'objet de dégradations quotidiennes de véhicules, ce qui porte atteinte à l'exercice d'une activité normale. Elle indique aussi que l'environnement immédiat ne suscite aucune attractivité. Elle affirme aussi que ses capitaux propres ne reflètent nullement la commercialité des locaux, que le chiffre d'affaires réalisé est médiocre au regard de la commune très importante dans laquelle se situe le local. Elle conteste toute évolution ou modification notable des facteurs de commercialité au cours du bail expiré ayant eu une incidence favorable sur son commerce. Elle indique encore que l'état de l'immeuble est médiocre, que l'ensemble des charges ainsi que la taxe foncière ont été transférée contractuellement au preneur exceptée les travaux relevant de l'article 606 du code civil, que la sous-location et la cession du droit au bail sont interdites, de même que toute substitution.
Elle précise que les fixations judiciaires ont retenu un prix unitaire entre 62/m²/an et 86 euros /m²/an et, que dans le cadre d'une fixation amiable d'un loyer en renouvellement d'un bail commercial à destination de garage au 1er janvier 2022, le prix unitaire a été fixé à 80 euros /m²/an. Elle insiste sur le fait que la bailleresse se prévaut d'éléments de comparaison situés au cœur des communes de [Localité 14], [Localité 13] te [Localité 17], lesquels ne sont pas pertinents au regard de l'emplacement et de l'état du bien objet de la fixation de loyer. Elle fait valoir que la moyenne des prix unitaires des nouvelles locations retenues par l'expert judiciaire ressort à un prix unitaire de 83,33 euros /m²/an en écartant la seule référence supérieure à 100 euros /m²/an.

Il sera préalablement rappelé que, dans son jugement mixte en date du 28 novembre 2022, le juge des loyers commerciaux a indiqué que le loyer du bail renouvelé devait être fixé à la valeur locative eu égard à la durée du bail expiré. Partant, la question de l'évolution des facteurs locaux de commercialité est sans objet.

Par ailleurs, il est constant que les parties ne peuvent tirer argument du chiffre d'affaires réalisé dans les lieux loués, qui dépend des efforts déployés par le preneur, lequel n'est pas l'associé du bailleur. Il est donc sans incidence sur la valeur locative des lieux loués.

De même, la société RAPIDE AUTO 92 ne peut exciper de l'absence d'autorisation de sous-location prévue au bail, celle-ci résultant du droit commun issu du statut des baux commerciaux.

L'analyse du bail démontre enfin qu'il ne comporte aucune clause exorbitante du droit commun. Contrairement à ce que soutient la défenderesse, il n'apparaît pas que la taxe foncière lui aurait été expressément transférée et elle ne démontre pas que la bailleresse la lui refacturerait.

A cet égard, la SCI DES GROS GRES invoque quant à elle vainement le fait que le montant de la taxe foncière aurait triplé, à son préjudice, dès lors qu'il ne résulte pas des termes du bail que le loyer initial aurait été fixé en tenant compte du montant de ladite taxe dont la charge incombe légalement au bailleur. Elle ne peut non plus évoquer les manquements du preneur à ses obligations d'entretien, ceux-ci ainsi que le lui a rappelé l'expert judiciaire en réponse à son dire étant sans effet sur le montant du loyer renouvelé qui dépend exclusivement de la qualité de l'emplacement et de l'état objectif des lieux donnés à bail à la date du renouvellement, de l'activité autorisée et des références de comparaison, lorsqu'il est fixé à la valeur locative comme en l'espèce.

En l'espèce, l'expert judiciaire a, à juste titre écarté les références issues de renouvellements judiciaires invoquées par le preneur en raison de leur ancienneté (RG : 12/2722 relatif à un loyer renouvelé au 1er juillet 2006 et RG : 11/6138 relatif à un loyer renouvelé au 1er octobre 2009). Il a en revanche retenu à bon droit la référence issue du renouvellement amiable au 1er janvier 2022 du bail d'un garage automobile situé [Adresse 2] précisant avoir été destinataire du bail, contrairement à ce qu'indique la bailleresse. Il a, de même, écarté à raison les références transmises par la SCI DES GROS GRES non comparables en termes de chalandise (LEVALLOIS PERRET) ou de qualité du bâti qu'il n'a pu vérifier faute de précision sur l'adresse de la référence issue de la commune de COLOMBES, ou encore ayant trait à des activités du tertiaire sans rapport avec celles autorisées par le bail.
Ainsi, l'analyse des références opérée par l'expert judiciaire apparaît pertinente aux regard des critères définis par la loi.

Etant rappelé qu'il est d'usage d'écarter les références extrêmes, et que le prix unitaire ne correspond pas à la moyenne des références, mais tient compte des spécificités de l'emplacement, de l'état des locaux donnés à bail, de l'activité autorisée, la valeur locative proposée par l'expert, de 100 euros/m²u/an pour le bâtiment principal et la cabine de peinture, d'une part, et de 150 euros/m²u/an pour le bâtiment annexe à usage de bureaux et locaux sociaux, soit 106,31euros/m²u/an toutes surfaces confondues et terrain inclus, apparaît adaptée au regard de l'emplacement des locaux dans un quartier quelconque, de la commercialité inexistante alentours, de son accès correct par la route, de la vétusté et des prestations limitées des bâtiments, ainsi que de leur caractère adapté à l'activité exercée. Elle sera donc retenue.

En conséquence, le prix unitaire est fixé à la somme de 106,31euros/m²u/an toutes surfaces confondues et terrain inclus.

Sur les majorations de la valeur locative

La SCI DES GROS GRES revendique une majoration de la valeur locative brute de 10% pour tenir compte du fait que les locaux bénéficient de deux cours avant et arrière bétonnées représentant selon elle une surface utile de 277,50 m². Elle estime qu'elles constituent d'importantes zones de circulation et de stockage des véhicules sans lesquelles l'exploitation du garage serait impactée défavorablement. Elle prétend également à une majoration de 5% de la valeur locative à raison de la destination contractuelle qu'elle considère très étendue.

En application de l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les

faits nécessaires au succès de sa prétention.

S'agissant des cours, l'expert judiciaire précise que l'activité de garage nécessite, sauf exception, des espaces extérieurs pour la circulation, le stockage ou l'entreposage de véhicules ainsi que des entreposages divers de sorte que, pour ce type d'activité, la valorisation du bâti est traditionnellement évaluée « terrain intégré ». M. [D] ajoute que les prix unitaires issus des références de comparaison tiennent ainsi déjà compte des espaces extérieurs.

La SCI DES GROS GRES, qui se contente d'affirmer que les cours ne peuvent être valorisées en « terrain intégré », ne produit aucun élément propre à remettre en cause les constatations et l'analyse de l'expert judiciaire, ni de jurisprudence étayant le bien-fondé et/ou le quantum de la majoration invoquée.

Partant, sa demande de majoration de la valeur locative de 10% en raison de l'exploitation des cours avant et arrière sera rejetée.

Concernant la destination contractuelle étendue, l'expert judiciaire indique que la clause de destination stipulée au bail unissant les parties est classique pour l'exploitation d'un garage automobile.

Faute pour la SCI DES GROS GRES de produire des éléments propres à remettre en cause l'analyse de l'expert judiciaire, et de jurisprudence étayant le quantum de la majoration invoquée, sa prétention de ce chef ne peut non plus être accueillie.

En conséquence, aucune majoration ne peut être retenue.

Sur le montant du loyer renouvelé

Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, le montant du loyer renouvelé au 1er janvier 2022 sera fixé à la valeur locative à la somme annuelle de 30.300 euros en principal.

Sur les intérêts au taux légal, capitalisés,

La demanderesse sollicite que les intérêts au taux légal sur le différentiel de loyer résultant de la fixation judiciaire du loyer renouvelé soient dus à compter du 22 avril 2022 pour les loyers échus avant cette date, puis à compter de chaque échéance contractuelle pour les loyers échus après cette date, et soient capitalisés, lorsqu'échus pour une année entière.

Selon l'article 768 alinéa 2 du code de procédure civile in fine, le tribunal ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

Ces dispositions sont applicables aux procédures écrites avec ministère d'avocat obligatoire, y compris devant le juge des loyers commerciaux.

En l'espèce, la bailleresse ne développe aucun moyen en fait ou en droit dans la partie « discussion » de son mémoire, à l'appui de ses demandes relatives aux intérêts de retard et à leur capitalisation, en sorte qu'elles seront rejetées.

Sur les mesures accessoires

Chacune des parties ayant intérêt à la fixation du loyer en renouvellement à la valeur locative, les dépens de l'instance, qui comprendront les frais d'expertise judiciaire, seront supportés par moitié entre elles en application de l'article 696 du code de procédure civile. Dans ce contexte, la distraction des dépens au profit du conseil de la défenderesse est sans objet.

L'équité commande en outre de laisser à chacune des parties la charge les frais irrépétibles exposés pour faire valoir ses

droits dans le cadre de la présente instance, en application de l'article 700 du code de procédure civile, de sorte que leurs demandes respectives de ce chef sont rejetées.

Enfin, eu égard à la date d'introduction de la présente instance, l'exécution provisoire est de droit en application de l'article 514 du code de procédure civile. Compatible avec la nature de l'affaire, il n'y a pas lieu de l'écarter.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le juge des loyers commerciaux, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE l'accord des parties sur le renouvellement au 1er janvier 2022 du bail commercial entre la SCI LES GROS GRES et la société RAPIDE AUTO 92, portant sur les locaux situés [Adresse 4] à [Adresse 15] (92700), aux clauses et conditions du bail expiré sous réserve des dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014,

FIXE à la valeur locative à la somme de 30.300 euros par an hors taxes et hors charges, le loyer du bail renouvelé le 1er janvier 2022 du bail au titre des locaux situés [Adresse 5] [Localité 14] [Adresse 1]),

DEBOUTE la SCI DES GROS GRES de ses demandes relatives aux intérêts au taux légal, capitalisés,

ORDONNE que les dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire, seront supportés par moitié entre les parties, et en tant que de besoin les y condamne,

REJETTE la demande de distraction des dépens,

REJETTE les demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile,

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

RAPPELLE que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

Le présent jugement a été signé par Madame Elisette ALVES, Juge des loyers commerciaux et par M. Etienne PODGORSKI, Greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX