E 15 JUILLET 2026

TRIBUNAL JUDICIAIRE D' ANGERS
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

dossier N° RG 25/00002 - N° Portalis DBY2-W-B7J-H45K

JUGEMENT DE LOYER COMMERCIAL

Audience des Loyers Commerciaux du Tribunal Judiciaire d'ANGERS tenue le QUINZE JUILLET DEUX MIL VINGT SIX, par Benoît GIRAUD, Président au Tribunal Judiciaire d'ANGERS, faisant fonction de Juge des Loyers, assisté de Valérie PELLEREAU, Greffière, avons rendu la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

DEMANDERESSE :

Société GIFI MAG immatriculée au RCS d'AGEN sous le n° 478 725 625
[Adresse 1]
[Localité 1]
Représentant : Maître Etienne DE MASCUREAU de la SCP ACR AVOCATS, avocat postulant au barreau d'ANGERS et maître Matthieu NICOLAS de AARPI NICOLAS & DENIZOT TRAUTMANN Associés, avocat plaidant au barreau de PARIS

DÉFENDERESSES :

S.C.I. LECHAT Prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège
[Adresse 2]
[Localité 2]
Représentant : Maître Bertrand BRECHETEAU de la SARL AVOCONSEIL, avocats au barreau d'ANGERS

S.C.I. LECHAT BOUREAU Prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège
[Adresse 2]
[Localité 2]
Représentant : Maître Bertrand BRECHETEAU de la SARL AVOCONSEIL, avocats au barreau d'ANGERS

* * *
*

Les parties ayant été entendues à l'audience du 19 Mai 2026, l'affaire a été mise en délibéré au 15 Juillet 2026.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 31 mai 2012, la SCI Lechat-Boureau et la SCI Lechat ont donné à bail à la société GIFI MAG une cellule commerciale située au [Adresse 3] à [Localité 3] (49) comprenant :
- une partie bâtie composée d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine d'une surface totale de 3 250 m² dont 2 000 m² de surface de vente,
- une partie non bâtie à usage privatif du preneur,
- le droit d'utilisation d'un parking, de voies de circulations, de livraison et d'espaces verts.

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 04 juin 2012 pour se terminer le 03 juin 2021, moyennant un loyer annuel de 333 473 euros hors taxes et hors charges.

Alors que le bail avait été tacitement renouvelé depuis cette date, la société GIFI MAG a, par acte de commissaire de justice du 30 janvier 2023, sollicité auprès de la SCI Lechat et la SCI Lechat-Boureau le renouvellement de son bail à compter du 1er mars 2023 et pour un loyer annuel de 318 000 euros hors taxes et hors charges.

Les parties ne sont pas parvenues à trouver un accord amiable.

Suivant mémoire préalable adressé par courrier recommandé le 21 octobre 2024, la société GIFI MAG a sollicité la fixation du loyer à sa valeur locative, d'un montant annuel de 288 597, 36 euros hors taxes et hors charges.

Par actes de commissaire de justice en date du 10 avril 2025, la société GIFI MAG a fait assigner la SCI Lechat-Boureau et la SCI Lechat devant le tribunal judiciaire d'Angers, au visa des articles L. 145-33 et suivants et R. 145-2 et suivants du code de commerce, aux fins de voir le juge des loyers commerciaux fixer le loyer du bail renouvelé à sa valeur locative.

Aux termes de ses dernières conclusions, la société GIFI MAG demande au juge des loyers commerciaux de :
A titre principal,
- juger que, par application des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce, le loyer de renouvellement du bail dont s'agit à effet du 1er mars 2023, doit être fixé à la valeur locative inférieure au loyer en cours dans le cadre d'un renouvellement de bail ;
- fixer en conséquence le loyer du bail renouvelé au 1er mars 2023 à un montant annuel de 197 909 euros en principal, hors charges et hors taxes, dont le montant des taxes foncières vient en déduction;
- juger que le loyer trop payé par le locataire portera intérêts au taux légal, conformément aux dispositions de l'article 1155 du code civil, de plein droit à compter de la date d'effet du nouveau loyer et que les intérêts échus depuis plus d'une année produiront eux-mêmes intérêts en conformité des dispositions de l'article 1154 du code civil ;
A titre subsidiaire,
- désigner tel expert qu'il plaira à Monsieur le président avec pour mission de donner son avis sur la valeur locative et le mesurage des locaux, et voir en telle hypothèse réserver les dépens ;
- condamner le bailleur au paiement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner le bailleur aux dépens dont distraction au profit de Me Matthieu Nicolas en application de l'article 699 du code de procédure civile ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Au soutien de ses demandes, la société GIFI MAG fait valoir que la demande de fixation du loyer à une valeur locative inférieure au montant du loyer plafonné ne nécessite pas de démontrer une modification notable des facteurs locaux de commercialité. Ainsi, elle se fonde sur un rapport d'expertise amiable du 10 août 2022 pour justifier le calcul de cette valeur. Après mesurage par l'expert, elle invoque une surface totale inférieure à celle présentée dans le bail. Elle conteste également la méthode retenue par le bailleur dans l'appréciation des éléments de comparaison, notamment par la prise

en compte des loyers de petites surfaces. Enfin, elle applique un facteur de minoration de 2% de la valeur locative au titre du paiement de la taxe foncière et un facteur de majoration au titre de l'autorisation de libre cession du droit au bail.

Aux termes de son mémoire en réponse, la SCI Lechat et la SCI Lechat-Boureau demandent au juge des loyers commerciaux, au visa des articles L. 145-33 et suivants et R. 145-2 et suivants du code de commerce de :
A titre principal,
- fixer le loyer annuel du bail renouvelé à compter du 1er mars 2023 à la somme de 393 056 euros en principal, hors taxes, droits et charges ;
- juger que l'éventuel trop-percu de loyer ne pourra porter intérêts au taux légal qu'à compter de la date de notification du mémoire en défense du bailleur dès lors que la saisine du juge des loyers a été prise à l'initiative du preneur ;
A titre subsidiaire,
- fixer le loyer annuel du bail renouvelé à compter du 1er mars 2023 à la somme de 360 000 euros en principal, hors taxes, droits et charges ;
- juger que l'éventuel trop-percu de loyer ne pourra porter intérêts au taux légal qu'à compter de la date de la date de notification du mémoire en défense du bailleur dès lors que la saisine du juge des loyers a été prise à l'initiative du preneur ;
A titre infiniment subsidiaire,
- désigner tel expert qu'il plaira avec mission de donner à la juridiction son avis sur la valeur locative des locaux au 1er mars 2023, en application des articles L.145-33 et suivants du code de commerce et R.145-2 et suivants du code de commerce, aux frais avancées de la société GIFI MAG, demanderesse à la présente instance judiciaire,
En tout état de cause,
- condamner la société GIFI MAG à verser chacune à la SCI Lechat et la SCI Lechat-Bourreau la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;
- condamner la société GIFI MAG aux entiers dépens de l'instance.

Au soutien de leurs demandes, la SCI Lechat et la SCI Lechat-Boureau font valoir que la valeur locative retenue par l'expert aux termes de son rapport amiable du 16 octobre 2025 ne prend pas en compte le correctif nécessaire au titre de la clause de destination "tout commerce" inscrite au bail. Ainsi, après application du correctif, elle obtient une valeur locative excédant le montant du loyer plafonné de 393 056 euros. Ne sollicitant pas le déplafonnement du loyer, elles retiennent à titre principal son montant plafond. A titre subsidiaire, elles sollicitent la fixation du loyer à la valeur locative retenue initialement par leur expert, d'un montant de 360 000 euros.

L'affaire a été retenue à l'audience du 19 mai 2025 et mise en délibéré au 15 juillet 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

L'article L. 145-33 du code de commerce dispose que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

L'article L. 145-34 du code de commerce institue cependant un plafonnement du loyer du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à 9 ans, à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 du même code.

Aux termes de l'article L. 145-33 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 ;

Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments".

Conformément à l'article R. 145-2 du même code, les éléments mentionnés aux 1° à 5° de ce texte s'apprécient dans les conditions fixées aux articles R. 145-3 à R. 145-11.

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.

L'article R. 145-8 du code de commerce prévoit 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.

Par application de l'article R. 145-7 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 R. 145-3 à R. 145-6.

Il importe de rappeler que le prix du bail s'apprécie à la date de renouvellement, de sorte que toute donnée postérieure est indifférente.

*

En l'espèce, la société GIFI MAG fonde ses allégations sur un rapport d'expertise amiable du 10 août 2022. La SCI Lechat et la SCI Lechat-Boureau invoquent, quant à elles, un rapport d'expertise du 10 octobre 2025.

Tout d'abord, il convient de noter que les parties ne retiennent pas la même date de valeur. En effet, le rapport du preneur apprécie la valeur du local au 1er juillet 2022, tandis que celui des bailleresses retient la date du 1er mars 2023.

Par ailleurs, les deux experts ne s'accordent pas sur la surface brute du local, qui fait l'objet de discordances lors de l'analyse des documents relatifs au bail, ce qui fausse la détermination de la surface pondérée, nécessaire au calcul de la valeur locative.

Concernant les prix pratiqués dans le voisinage, la société GIFI MAG conteste les éléments de comparaison apportés par les bailleresses, notamment les loyers de locations nouvelles qu'elle considère comme systématiquement supérieurs aux loyers de renouvellement. En outre, elle leur reproche de prendre en compte des locations portant sur des loyers de petites surfaces, estimant que ces loyers sont supérieurs à ceux des grandes surfaces.

Enfin, alors que les parties s'accordent sur le coefficient de minoration de 2 % au titre de la taxe foncière et de majoration de 10 % au titre de la libre cession du droit au bail, la SCI Lechat et la SCI Lechat-Boureau ajoutent un coefficient de majoration de 10 % au titre de la clause de destination "tout commerce" présente dans le bail.
En définitive, les parties font état d'éléments factuels divergents pour voir fixer le montant du loyer renouvelé. En l'état des éléments ainsi soumis à l'appréciation du juge, notamment des divergences sur la surface totale du local et sur les éléments de comparaison, il n'est pas possible de calculer la valeur locative du loyer.

En conséquence, il convient d'ordonner, avant dire droit, une mesure d'expertise, dont les termes seront précisés au

dispositif de la présente décision.

L'avance des frais de l'expertise incombera à la société GIFI MAG, demanderesse à la procédure.

En application de l’article L. 145-57 du code de commerce, le loyer sera fixé, durant l’instance, au montant du dernier loyer en cours dû en vertu du bail échu, et ce, à compter du renouvellement du bail. Ledit loyer sera payable selon les modalités prévues par le bail.

Dans l’attente du rapport d’expertise, il y a lieu de surseoir à statuer sur les demandes présentées et de réserver les dépens.

En application des articles 514 et 514-1 du code de procédure civile, la présente décision sera assortie de l’exécution provisoire dès lors qu’aucun élément ne justifie qu’elle soit écartée.

PAR CES MOTIFS

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

ORDONNE avant dire droit une expertise et DÉSIGNE pour y procéder :

M. [O] [Z]
[Adresse 4]

expert judiciaire près la cour d'appel d’Angers, avec mission, les parties présentes ou en tout cas régulièrement convoquées :

1) d'entendre les parties ainsi que tout sachant en leurs dires et explications, de se faire remettre tous documents utiles et de procéder à toutes investigations nécessaires, y compris auprès des tiers, en se conformant au principe du contradictoire, joindre au rapport des photographies, plans et autres supports,

2) de visiter les lieux situés [Adresse 3] après avoir convoqué les parties, décrire leur situation et leurs caractéristiques propres, évaluer la surface pondérée dont le calcul sera détaillé, en distinguant les superficies en raison de leur affectation selon qu'elles sont ou non destinées à la réception du public et en fonction des activités diverses exercées dans les lieux,

3) de rechercher si les locaux ont subi des améliorations notables au cours du bail expiré et du bail précédent, ou des changements d'affectation et plus spécialement si des travaux importants ont été exécutés et le cas échéant, d'en préciser la date, la nature et le montant, la personne ayant pris l'initiative et celle en ayant assumé la charge ainsi que les répercussions sur l'activité commerciale ; préciser s'il s'agit ou non de simples travaux d'entretien ;

4) de rechercher si au cours du bail expiré, il s'est produit une modification notable des facteurs locaux de commercialité pour l'activité considérée,

5) d' indiquer si, à son avis, le prix du bail a pu être originairement fixé compte tenu de modalités ou de circonstances particulières,

6) de s'expliquer précisément sur la réalité, l'importance et les incidences des modifications alléguées dans la destination des lieux, dans les caractéristiques des locaux et l'évolution de l'activité commerciale en question ainsi qu'en ce qui concerne les facteurs d'amélioration ou de dépréciation intervenus en cours de bail,

7) de donner son avis sur la valeur locative des locaux considérés, laquelle sera déterminée en fonction de leurs caractéristiques, de leur destination, des obligations respectives des parties, des facteurs locaux de commercialité et des prix couramment pratiqués dans le voisinage, en identifiant les termes de comparaison utilisés (notamment pour des commerces similaires, préciser la date de prise d'effet des baux, de leur renouvellement ou révision et la superficie) et en précisant si les locataires supportent contractuellement des charges (impôts, honoraires de gestion, travaux de mise en conformité...) afin qu'il en soit tenu compte pour l'appréciation de la valeur locative des locaux considérés,

8) plus généralement, de fournir toutes indications utiles à la détermination de la valeur locative, répondre aux dires des parties en se rattachant à la mission et apporter tous éléments de nature à leur permettre de se concilier et de favoriser toute solution amiable éventuelle,

9) d'adresser en temps voulu aux parties un pré-rapport en les invitant à formuler leurs dires et observations dans les deux mois, avant de clore ses opérations par le dépôt d'un rapport définitif comportant sa réponse circonstanciée à ces dires et observations éventuels,
RAPPELLE que l'expert peut s'adjoindre d'initiave, si besoin est, un technicien dans une autre spécialité que la sienne dont le rapport sera joint à son rapport définitif en application des articles 278 et 282 du code de procédure civile et/ou se faire assister par une personne de son choix intervenant sous son contrôle et sa responsabilité en application de l'article 278-1 du code de procédure civile ;

FIXE le montant de la provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la somme de 3 500 euros (trois mille cinq cents euros) qu'il appartiendra à la société GIFI MAG de consigner auprès du régisseur du tribunal judiciaire d'Angers dans le délai de deux mois à compter de la date de la notification de la présente décision, par virement ou par chèque établis à l'ordre de la régie d'avance et de recettes du tribunal judiciaire d'Angers en indiquant le n° RG et le nom de parties ;

DIT qu'à défaut de consignation dans le délai imparti, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet ;

DIT qu'en cas d'empêchement ou de refus de l'expert d'accomplir sa mission, il sera procédé à son remplacement par voie d'ordonnance rendue par le juge chargé du contrôle des expertises saisi sur simple requête par la partie la plus diligente ;

DESIGNE pour surveiller les opérations d'expertise, le juge chargé du service du contrôle des expertises ;

DIT que l'expert devra déposer son rapport en deux exemplaires au greffe de ce tribunal dans le délai de 8 mois à date du jour où il sera informé de la consignation ou du premier versement ;

DIT qu'au cas où, à la suite de la première réunion d'expertise ou ultérieurement, s'il apparaît que ce délai ne peut être respecté ou que la provision consignée est insuffisante, il appartiendra à l'expert d'en informer le magistrat en charge du suivi des opérations de l'expertise en indiquant les difficultés particulières rencontrées, le programme de ses investigations, la date à laquelle son rapport sera remis aux parties et déposé au greffe de ce tribunal et si besoin, le montant prévisible de ses honoraires et débours accompagnés d'une demande de consignation complémentaire destinée à garantir en totalité le recouvrement de ses frais et honoraires ;

FIXE pour la durée de l'instance le montant des loyers échus que le locataire est tenu de payer au prix ancien ;

SURSOIT à statuer sur les demandes des parties ;

RESERVE les dépens ;

DIT que l'affaire sera retirée du rôle et qu'il appartiendra à la partie la plus diligente de saisir le tribunal après réalisation de l'expertise ;

RAPPELLE que l’exécution provisoire de la présente décision est de droit .

Jugement rendu par mise à disposition au Greffe le 15 Juillet 2026 par Benoît GIRAUD, Président, assisté de Valérie PELLEREAU, Greffière, lesquels ont signé la minute du présent jugement.

Le Greffier Le Juge des loyers commerciaux