

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

LOYERS COMMERCIAUX

JUGEMENT DU 12 Mai 2014

DEMANDERESSE

N° R.G. : 13/05034

représentée par Maître [REDACTED] de
l'AARPI [REDACTED], avocats au barreau de PARIS, vestiaire :
[REDACTED]

AFFAIRE

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

ET

DEFENDERESSE

[REDACTED]

92130 ISSY LES MOULINEAUX

représentée par Me Jean-Pierre SALMON, avocat au
barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 720

COMPOSITION

**Mme Agnès COCHET-MARCADE, Juge des Loyers
Commerciaux**

Anne HENNEL-KANOUTE, Greffier

DEBATS

A l'audience du 24 Mars 2014 tenue publiquement ;

JUGEMENT

Contradictoire, en premier ressort et mis à disposition au
greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des
débats ;

FAITS ET PROCEDURE

Aux termes d'un protocole transactionnel signé le 24 mai 2004 entre [REDACTED] bailleusesse et [REDACTED] preneuse, le loyer du bail commercial portant sur des locaux sis [REDACTED] à Issy les Moulineaux (Hauts de Seine) et renouvelé à compter du 1er avril 2002 a été fixé au montant annuel hors taxes de 7.900 € avec prise d'effet au 1er mars 2003. Un avenant de renouvellement de bail était par ailleurs signé entre les parties le 17 avril suivant.

Par acte extrajudiciaire du 21 septembre 2010, [REDACTED] venant aux droits de [REDACTED] a fait signifier à [REDACTED] congé pour le 31 mars 2011 avec offre de renouvellement du bail moyennant un loyer en principal de 18.000 € par an.

Faisant suite à son mémoire préalable, [REDACTED] a par acte du 10 avril 2012 fait assigner [REDACTED] afin de voir fixer le montant du loyer du bail renouvelé.

Par jugement du 19 novembre 2012 le juge des loyers commerciaux a :

- constaté le renouvellement du bail entre les parties à la date du 1er avril 2011,
- avant dire droit ordonné une expertise,
- fixé le loyer provisionnel du par [REDACTED] pour la durée de l'instance à la somme de 10.263 €.

Monsieur [REDACTED], expert désigné, a déposé son rapport le 26 mars 2013.

Dans son mémoire après expertise notifié à [REDACTED] par courrier recommandé dont l'accusé de réception a été signé le 4 mars 2014 et déposé le 10 mars 2014, [REDACTED] demande de :

- fixer à compter du 1er avril 2011 à la somme de 18.000 € par an, hors charges et hors taxes, le montant du loyer du bail renouvelé, toutes les autres clauses, charges et conditions du bail expirant demeurant inchangées,
- à titre subsidiaire, fixer le montant du loyer au montant actuellement payé par [REDACTED],
- condamner [REDACTED] au paiement des intérêts au taux légal sur l'arriéré des loyers impayés et ordonner la capitalisation des intérêts,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision,
- condamner [REDACTED] à lui payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens en ce compris les frais d'expertise.

Dans son mémoire en défense après rapport notifié à [REDACTED] par courrier recommandé dont l'accusé de réception a été signé le 21 novembre 2013 et déposé le jour de l'audience, [REDACTED] demande de :

- débouter [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes,
- fixer le montant du loyer du bail renouvelé au 1er avril 2011 à la valeur locative soit à la somme de 9.600 € par an, en principal,
- condamner [REDACTED] à lui payer la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens en ce compris les frais d'expertise,
- ordonner l'exécution provisoire.

MOTIFS DE LA DÉCISION

██████████, bailleresse, prétend au déplafonnement du loyer en raison de la modification notable des facteurs locaux de commercialité aux motifs que le restaurant servant des spécialités antillaises géré par ██████████ se trouve dans un quartier populaire, très bien desservi par les transports en commun d'Issy les Moulineaux, ville dynamique en matière d'urbanisme, qui développe une activité dans le secteur des nouvelles technologies et dont la population a connu une forte augmentation qui a nécessairement bénéficié au restaurant autour duquel se sont construits des HLM.

██████████ conteste ces modifications et surtout considère qu'il n'est pas démontré qu'elles ont une incidence favorable sur son activité commerciale. Selon elle, les sièges des sociétés internationales existaient avant 2002 et n'étaient pas situés dans son secteur, la plupart des nouveaux résidents demeurent dans les quartiers rénovés qui ne se situent pas à proximité de son restaurant et le projet d'eco quartier des bords de Seine qui caractérise l'urbanisme dynamique de la commune n'était qu'un projet en 2011 année de renouvellement du bail.

Selon les critères des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce et au vu des éléments d'appréciation résultant des pièces et documents produits par les parties et des conclusions du rapport d'expertise le montant du loyer du bail renouvelé à compter du 1er avril 2011 sera fixé compte tenu des éléments suivants :

Le montant du loyer plafonné calculé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l' INSEE s'élève au 1er avril 2011 à 10.263 € hors taxes et hors charges par an.

Il est supérieur à la valeur locative estimée par l'expert à 9.600 € hors taxes et hors charges par an.

L'expert a constaté la construction récente de deux immeubles en 2002 et 2004 et la présence d'un lycée proche du restaurant. Il précise toutefois que l'importance de la ville a un faible impact sur le restaurant, que les grandes entreprises ne sont pas dans sa zone de chalandise et que le secteur où il se situe est en perte de vitesse avec un stationnement quasi impossible à l'heure du déjeuner pour les non résidents

Si sur la période à prendre en considération pour la modification des facteurs locaux de commercialité soit avril 2002 à avril 2011, la commune d'Issy les Moulineaux a connu une mutation certaine tant au niveau de l'urbanisme que de l'accroissement de sa population, ces modifications n'apparaissent pas profiter au commerce en cause situé dans un quartier qui n'a pas bénéficié de cette évolution.

En effet, selon les éléments versés aux débats et les constatations de l'expert, les locaux qui abritent un restaurant servant des spécialités antillaises sont situés dans le quartier populaire de la ville d'Issy les Moulineaux proche du Tramway depuis 1997 et du RER C, dans un environnement résidentiel médiocre sur le plan des commerces de proximité où des boutiques sont à vendre ou à démolir. Le stationnement est difficile voire impossible à l'heure du déjeuner. L'état de l'immeuble modeste datant de 1920 manque de présentation et nécessite des travaux de ravalement. L'aménagement des locaux est médiocre. La surface pondérée totale retenue par l'expert est de 66,05 m². S'agissant des obligations respectives des parties, il n'apparaît pas des clauses du bail une charge exorbitante du droit commun.

Pour la fixation de la valeur locative, outre les éléments visés ci-avant, il convient de retenir au titre du prix couramment pratiqué dans le voisinage pour des commerces de même type la somme de 145 €/m² en raison de l'emplacement peu favorable car de faible commercialité et de l'état de l'immeuble dans lequel se situent les locaux. Une surface de 66,05 m² sera retenue, cette dernière n'étant pas contestée par les parties .

La valeur locative qui s'élève à 9.600 € (66,05 m² X 145 €) étant inférieure au montant du loyer plafond, il convient de la retenir.

Le montant du loyer du bail renouvelé à compter du 1er avril 2011 sera en conséquence fixé à 9.600 € hors taxes et hors charges par an, les clauses et conditions du bail demeurant pour le surplus inchangées.

Il sera alloué à [REDACTED] la somme de 4.000 € pour les frais de procédure non compris dans les dépens.

Eu égard aux circonstances de la cause, il convient d'ordonner l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Vu les articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce,

Fixe à 9.600 € hors taxes et hors charges le montant du loyer du bail entre les parties renouvelé à compter du 1er avril 2011, les autres clauses et conditions du bail expiré restant inchangées,

Condamne [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme totale de 4.000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Ordonne l'exécution provisoire,

Condamne [REDACTED] aux dépens qui comprendront les frais d'expertise.

LE GREFFIER

LE JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX