

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'AUXERRE

* * *

LOYER COMMERCIAL

JUGEMENT DU 21 OCTOBRE 2008

N° du dossier : 08/00893

C/

* * *

DEMANDEUR :

Monsieur _____, né le _____
domicilié _____

représentés par la SCP DOUMERG GAUTHIER KOVAC ROUVROY, Avocats au
Barreau de Dijon,

DÉFENDERESSE :

Madame _____, domiciliée _____, exerçant
sous l'enseigne _____, immatriculée au registre du commerce et des
sociétés d' _____ sous le n° _____

Mademoiselle _____, domiciliée _____,
représentées par Maître Jean-Philippe _____, avocat au barreau de Paris,

COMPOSITION : lors des débats et du prononcé :
Thierry CARLIER, Vice-Président,
assisté de Jacqueline DELACROIX, Greffier,

DÉBATS : A l'audience publique du 16 septembre 2008

JUGEMENT : contradictoire, prononcé publiquement, en premier ressort, le 21 octobre
2008

DGK

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat en date du 21 novembre 1988, Madame _____ a consenti à _____ un bail à titre commercial concernant une maison à usage commercial et d'habitation située _____.

Ce bail a été consenti pour une durée de 9 années entières ayant commencé à courir le 1^{er} juillet 1988, pour venir à expiration le 30 juin 1997.

Par contrat en date du 26 septembre 1997, ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1^{er} juillet 1997, pour venir à expiration le 30 juin 2006.

Par contrat en date du 2 octobre 2000, Madame _____ a cédé son fonds de commerce à Madame _____, le bail se poursuivant par tacite reconduction à défaut de congé donné avant son expiration.

Par acte délivré le 25 juillet 2008, Monsieur _____ a assigné Madame _____ et Mademoiselle _____ devant le juge des loyers commerciaux du Tribunal de Grande Instance d'Auxerre en demandant à ce dernier :

- Vu les pièces versées aux débats,
- de dire qu'il y a une modification notable des éléments permettant de déterminer la valeur locative des locaux,
 - de dire en conséquence qu'il y a lieu à déplafonnement,
 - de fixer le montant du loyer annuel à 11 000 euros HT et hors charges et ce à compter de l'offre de renouvellement en date du 14 août 2007 pour le terme du 13 février 2008,
 - de condamner le locataire à payer les intérêts légaux ayant couru depuis la date précitée, avec capitalisation des intérêts pour une année entière,
 - subsidiairement, d'ordonner une mesure d'expertise judiciaire à l'effet de déterminer la valeur locative des locaux dont s'agit, les frais de ladite expertise étant avancés par moitié par le propriétaire et le locataire,
 - de condamner Madame _____ à payer au requérant la somme de 1500 euros en vertu des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
 - d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
 - de condamner Madame _____ aux entiers dépens.

En défense, Madame _____ et Madame _____ demandent au juge des loyers commerciaux :

- de mettre hors de cause Madame _____,
- de constater qu'il n'y a aucune modification notable des éléments permettant de déterminer la valeur locative des lieux loués,
- de dire en conséquence qu'il y a lieu à plafonnement et que l'augmentation demandée par le bailleur ne peut excéder la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE, intervenu depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré,
- de débouter Monsieur _____ de l'intégralité de ses demandes,
- d'ordonner l'exécution provisoire,
- de condamner Monsieur _____ au paiement de la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- de le condamner aux entiers dépens.

MOTIVATION

Sur la mise hors de cause de Madame :

Il convient de constater que Madame n'est plus locataire de l'immeuble sis puisque son fonds de commerce a été cédé le 14 août 2008 à Mademoiselle qui s'est engagée faire de cette procédure son affaire personnelle.

En conséquence, il y a lieu de mettre hors de cause Madame

Sur la demande de déplaçonnement :

En matière de renouvellement des baux commerciaux, les règles posées par les articles L 145-33 et L 145-34 du code de commerce sont les suivantes :

Sauf modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L 145-33 (caractéristiques du local considéré, destination des lieux, obligations respectives des parties et facteurs locaux de commercialité), la variation du loyer se calcule sur la base de l'indice INSEE de la construction, l'exception prévue par l'alinéa 3 de l'article L 145-34 n'ayant pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

En conséquence, il convient d'apprécier, au vu des pièces versées aux débats et en particulier du rapport d'expertise amiable qui n'a fait l'objet d'aucune observation ou critique de la part des défenderesses, si les éléments mentionnés à l'article L 145-33 du code de commerce ont connu une modification notable depuis le 1^{er} juillet 1997, date de renouvellement du bail.

Tout d'abord, il n'est pas contesté que concernant **les caractéristiques du local considéré**, le bailleur n'a entrepris aucune modification au cours des 9 années écoulées, aucun travaux, hormis ceux résultant du bail, n'ayant été entrepris par le preneur ou le bailleur.

De même, la vente de sandwiches ou l'existence d'un partenariat avec la Française des Jeux ne permet pas de retenir une modification notable de la destination des lieux, l'expert mandaté par Monsieur indiquant notamment que l'incidence sur le volume des recettes doit rester tout à fait accessoire.

L'absence de modification dans les obligations respectives des parties n'est pas d'avantage contestée.

Par conséquent, seule une modification des facteurs locaux de commercialité est de nature en l'espèce à justifier le déplaçonnement du loyer.

Aux termes 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, le rapport d'expertise amiable fait état des principales actions d'initiative publique et privée menées sur le secteur depuis le 1^{er} juillet 1997 :

- * l'aménagement de la place de la République en 1997, en voirie et mobilier urbain, avec enfouissement du réseau électrique, élargissement des terrasses et mise en valeur des remparts de la ville avec création d'une promenade et 8 places de stationnement matérialisées,

- * l'aménagement de la rue Paul Bert en 1999 avec notamment 23 places de stationnement matérialisées,

- * la campagne de ravalement des façades dès 2000,

- * la création de [redacted] et de [redacted] , à proximité du [redacted] (attestation de Monsieur [redacted] adjoint aux travaux à la mairie de TOUCY),

- * l'augmentation de la population avec la création depuis deux ans de deux lotissements soit environ 100 personnes,

- * des équipements qualifiés par l'expert d'exceptionnels pour une ville de cette taille avec en particulier un lycée de 1000 élèves, une école de musique d'agriculture....

- * l'amélioration de l'habitat, initiée avant le bail de 1997 puis poursuivie pendant son cours,

- * le dynamisme économique (triplant le nombre d'immatriculation d'entreprises entre 2003 et 2007 tel que cela ressort des chiffres clés des communes de l'Yonne), le Président de l'association TOUCY SYSTEME PLUS témoignant dans la presse (pièce du demandeur n° 21) de la vitalité du commerce à TOUCY et de l'absence de pas-de-porte libre en centre ville en résultant,

- * l'existence de nombreuses animations et le développement significatif du tourisme, attesté par le Président de l'office de tourisme.

L'ensemble de ces éléments évoqués dans le rapport d'expertise amiable sont corroborés par les différents documents et articles produits aux débats :

- * l'article intitulé " TOUCY, un pôle économique à la campagne" daté du 15 février 2008 expose que TOUCY est incontestablement la capitale économique du pays de PUISAYE-FORTERRE, avec près de 200 entreprises installées sur son territoire et un commerce florissant. Il ressort de cet article que le chiffre d'affaire de la ville s'élèverait à 43 millions d'euros , soit une hausse de 13 millions par rapport à 2001,

- * les autres articles versés aux débats font également état d'un commerce en plein essor et d'un tourisme dynamique marqué par des manifestations porteuses.

Enfin, force est de constater que le jugement du 11 janvier 2005 dont fait état la défenderesse souligne également le dynamisme de la ville ainsi que les initiatives prises depuis des années tant par la municipalité que par l'association des commerçants pour améliorer les activités en centre ville, tout en concluant cependant que cette évolution est trop récente pour retenir une modification des facteurs locaux de commercialité.

Trois ans après cette décision, il ressort des éléments du dossier et en particulier du rapport d'expertise que les différentes modifications dont il a été fait état ont eu des incidences directes et nettement positives sur le [redacted] : compte tenu de son emplacement stratégique en bordure de place et en vue de toutes les autres rues y aboutissant.

En conséquence, il y a lieu de retenir une modification des facteurs locaux de commercialité au n° 9 place de la République et pour une activité de bar, ce qui permet le déplaçonnement du loyer.

Sur la détermination de la valeur locative :

Aux termes de l'article L 145-33 du code de commerce, la valeur locative est notamment déterminée d'après les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Il ressort du rapport d'expertise amiable qu'en avril 2007, les valeurs locatives hors charges et taxes au m² annuel de surface utile pondérée sont en moyenne de 93,33 euros sur un échantillon représentant plusieurs activités situées dans des parties différentes de la zone de commercialité retenue.

Si la défenderesse soutient que le loyer par m² payé par le Café du commerce est supérieur à la valeur locative des locaux de référence du secteur, la seule production d'une attestation du magasin apparaît manifestement insuffisante pour contredire les valeurs de référence retenues par l'expert.

En conséquence, compte tenu des prix couramment pratiqués dans le voisinage, de la surface pondérée des locaux mais également de leur manque de confort relevé par l'expert amiable (fenêtre vétustes, revêtements à refaire une fois les murs isolés, cuisine à installer à l'étage), il convient de retenir une valeur locative correspondant à la moyenne du secteur, soit un prix au m² de 93 euros, ce qui porte la valeur locative à 10542,48 euros (113,36 m² X 93 euros), arrondis à 10 000 euros annuels.

Sur les frais de défense non compris dans les dépens :

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur les frais exposés par lui et non compris dans les dépens. Il lui sera alloué à ce titre la somme de 800 euros.

Sur l'exécution provisoire :

Compte tenu de la nature de l'affaire, il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision.

Sur les dépens :

Mademoiselle sera condamné aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

LE JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

- Met hors de cause Madame ;
- Dit qu'il y a lieu à déplaçonnement,

- Fixe en conséquence le montant du loyer renouvelé annuel à la somme de 10 000 euros HT et hors charges et ce à compter du 14 août 2007, date de l'offre de renouvellement pour le terme du 13 février 2008,

- Condamne Mademoiselle _____ au paiement des intérêts au taux légal à compter du 14 août 2007, avec capitalisation des intérêts pour une année entière,

- Condamne Mademoiselle _____ à payer à Monsieur _____ la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision,

- Condamne Mademoiselle _____ aux entiers dépens.

Le Greffier

Le Juge des loyers commerciaux

