

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



Loyers commerciaux

N° RG :
16/01034

N° MINUTE : 1

Assignation du :
13 Janvier 2016

contradictoire

JUGEMENT
rendu le 27 Mars 2018

DEMANDERESSE

S.C.I. MOUSSET représentée par sa gérante associée **Mme Catherine CYPREOS**
192 rue Carnot
94120 FONTENAY SOUS BOIS

représentée par Maître Bernard PUYLAGARDE de la SELARL CHEMOULI DALIN STOLOFF BOINET & ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, avocats postulant, vestiaire #P0349

DEFENDERESSE

S.A.R.L. LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS
13 rue des Francs Bourgeois
75004 PARIS

représentée par Me Alain RAPAPORT, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #K122

Expéditions
exécutoires
délivrées le :

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Delphine AVEL, Juge
Siégeant en remplacement de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, conformément aux dispositions de l'article 29 du décret du 30 septembre 1953 modifié ;

assistée de Stéphane FRAIOLI, Adjoint faisant fonction de greffier lors des débats et de Julie DESCHARD, Greffier lors de la mise à disposition.

DEBATS

A l'audience du 28 Novembre 2017
Tenue publiquement

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
En premier ressort

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par jugement de ce siège rendu le 23 juin 2016 auquel il convient de se référer pour un plus ample exposé des faits et de la procédure, Monsieur HENOCQ a été désigné en qualité d'expert avec la mission d'usage pour parvenir à la fixation du prix du bail renouvelé à compter du 7 avril 2015 entre la SCI MOUSSET, bailleresse, demandant le déplafonnement du loyer en raison d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité et la société le 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS, locataire.

L'expert a déposé son rapport le 31 mai 2017 et a proposé de fixer le loyer en renouvellement au 17 octobre 2015 en principal à 120 840 euros par an. Il a calculé le montant du loyer plafonné qui s'élève à 68 450,53 euros.

Dans son mémoire en ouverture de rapport notifié le 30 octobre 2017, la SCI MOUSSET demande au juge des loyers commerciaux de voir :

- fixer le loyer du bail renouvelé à compter du 14 octobre 2015 à la valeur locative en application des dispositions de l'article L145-33 et R145-6 du code de commerce,
- fixer le loyer du bail renouvelé à compter du 17 octobre 2015 à la somme de 156 000 euros en principal,
- dire que le dépôt de garantie sera réajusté en conséquence,
- dire et juger que les compléments d'arriéré de loyer qui seront dus porteront intérêts au taux légal au fr et à mesure de leurs échéances et seront capitalisés par application de l'article 1343-2 du code civil,
- vu l'article L145-34 du code commerce, fixer les paliers

d'augmentation comme suit:

- du 17 octobre 2015 au 16 octobre 2016 : 79 200 euros par an en principal,
 - du 17 octobre 2016 au 16 octobre 2017 : 87 120 euros en principal par an,
 - du 17 octobre 2017 au 16 octobre 2018: 95 832 euros en principal par an,
 - du 17 octobre 2018 au 16 octobre 2019 : 105 415,20 euros en principal par an,
 - du 17 octobre 2019 au 16 octobre 2020 : 115 956,72 euros en principal par an,
 - du 17 octobre 2020 au 16 octobre 2021 : 127 552,39 euros en principal par an,
 - du 17 octobre 2021 au 16 octobre 2022 : 140 307,63 euros en principal par an,
 - du 17 octobre 2022 au 16 octobre 2023 : 156 000 euros,
- dire et juger que qu'en application de la clause d'échelle mobile du bail, l'indexation annuelle devra s'additionner chaque année au 10 % de majoration la variation indiciaire,
- dire et juger une fois le lissage terminé, que l'indexation annuelle s'appliquera sur le montant de la valeur locative qui aura été fixée par la Chambre des loyers commerciaux à la date du 17 octobre 2015,
- écarter la règle du plafonnement et débouter la société preneuse de l'ensemble de ses demandes ,
- dire que les honoraires de l'expert de 4773,96 euros seront partagés par moitié,
- ordonner, l'exécution provisoire,
- condamner la société le 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS aux dépens.

Dans son mémoire notifié le 8 novembre 2017, la société le 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS demande au juge des loyers commerciaux de :

- fixer le loyer en renouvellement du bail à la valeur locative de 69 038 euros en principal par an à compter du 17 octobre 2015,
- condamner la SCI MOUSSET à restituer le trop perçu de loyer à compter du 17 octobre 2015 avec intérêts au taux légal au fur et à mesure des échéances,
- condamner la SCI MOUSSET aux dépens comprenant les frais d'expertise.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de déplafonnement

Il convient de rappeler qu'aux termes d'un acte sous seing privé du 17 octobre 2016, la SCI MOUSSET a donné à bail à la société le 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS des locaux commerciaux situés 13 rue des Franc Bourgeois à Paris 4^{ème} pour une durée de 9 ans à compter du 17 octobre 2006 moyennant un

loyer annuel de 60 000 euros en principal par an.

Par l'effet d'un congé délivré par la SCI MOUSSET le 7 avril 2015, les parties s'accordent sur le principe du renouvellement du bail à compter du 17 octobre 2015; en outre, la modification notable des facteurs locaux de commercialité retenue par l'expert n'est pas contestée par les parties, ce dernier ayant conclu à une augmentation significative de la fréquentation du métro, la piétonisation du quartier le dimanche, les importants mouvements d'enseigne et la hausse importante des valeurs locatives ainsi que des cessions.

Sur la valeur locative

Les parties s'accordent sur le prix unitaire du mètre carré pondéré proposée par l'expert d'un montant de 2400 euros.

Il subsiste deux points en discussion, d'une part les pondérations et d'autre part, la minoration du loyer pour charges exorbitantes.

Sur les locaux et leur pondération

Il convient de préciser que les locaux dépendent d'un immeuble ancien de 3 étages droits et d'un 4ème étage dans le brisis ; la façade est enduite et est en état passable de ravalement.

Les locaux sont signalés du côté rue par une enseigne drapeau et deux panneaux accrochés de part et d'autre du porche; ils sont situés dans la cour et accessibles par le porche et sont en retrait de 15 mètres par rapport à la rue ; l'expert précise que la façade de la cour est enduite et est en état médiocre de ravalement.

Les locaux de 257,52 m² se composent:

- d'un rez- de-chaussée de surface de vente de 155, 38 m² avec un escalier desservant des locaux en sous- sol,
- d'un sous sol de 102,14 m² comprend une aire de vente de 71,56 m² et deux caves voûtés aménagées en réserves de 30, 58 m².

Ces surfaces ne sont pas contestées par l'expert et il a relevé une bonne impression d'ensemble les locaux étant en bon état général et ayant un éclairage correct.

L'expert a considéré que conformément à la charte de l'expertise en évaluation immobilière applicable depuis le 1^{er} juillet 2015, la surface pondérée pour l'ensemble des locaux est évaluée à 151,40 m² se décomposant comme suit:

- rez- de chaussé:
 - zone 1: 55,30 m²x 1 = 55,30
 - zone 2 : 42,34 m²x 0,80= 33,87
 - zone 3 : 57, 74 m²x0,60= 34,64
- sous-sol:
 - locaux accessibles à la clientèle: 71,56 m²x0,30 = 21,47
 - réserves: 30,58 m²x 0,20= 6,12

Puis, l'expert applique un coefficient de pondération de 0,35 sur la surface pondérée de 151,40 m² en raison de l'emplacement des locaux peu visibles de la rue.

Le preneur ne conteste pas la surface pondérée de 151,40 m² mais le bailleur estime que pour la zone 2 du rez de chaussée, il convient d'appliquer une pondération de 0,90 au lieu de 0,80 compte tenu de la configuration rectangulaire de la boutique et de la facilité pour les clients de se déplacer. Pour le sous sol, le bailleur sollicite l'application d'un coefficient de 0,40 au lieu de 0,30, en raison de la facilité d'accès au sous-sol et de l'ampleur des locaux réservés à la clientèle.

Les coefficients proposés par l'expert pour le rez de chaussée et pour le sous sol sont appropriés et conformes à la charte de l'expertise.

S'agissant du coefficient de pondération lié à la situation du commerce sur cour, le bailleur demande l'application d'un coefficient de 0,40 et le preneur de 0,20. L'expert propose un coefficient de 0,35.

Même si la charte de l'expertise ne prévoit pas de coefficient spécifique pour les locaux situés en fond de cour, il n'est pas contestable que la surface et l'emplacement d'une boutique situés en fond de cour ne peuvent pas être comparés à un local commercial exploité sur la rue, l'intérêt commercial étant très différent.

Dès lors, il convient d'appliquer un coefficient de pondération de 0,30 compte tenu de l'emplacement peu visible de la rue portant atteinte à l'activité commerciale de la société le 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS; la surface pondérée totale est de 151,40 m² x 0,30 = 45,42m²

Sur l'abattement pour charges exorbitantes

Le bailleur conteste l'abattement de 5 % proposé par l'expert pour charges exorbitantes supportés par le preneur, soit 3% pour l'impôt foncier, 1% pour l'assurance de l'immeuble, 1 % pour les travaux prescrits par l'administration.

Il fait valoir que s'agissant de la taxe foncière, depuis la loi Pinel et le décret du 3 novembre 2014, elle n'est plus une charge exorbitante de droit commun de sorte qu'il n'y a pas lieu à abattement.

Au demeurant, le propriétaire bailleur étant redevable de l'impôt foncier, il est légitime de le considérer comme une charge exorbitante de droit commun.

Par ailleurs, le bailleur ne peut valablement soutenir que l'assurance de l'immeuble ne constitue pas une charge exorbitante car elle l'a toujours réglée alors qu'il lui incombe d'en rapporter la preuve.

En conséquence, le loyer sera minoré des charges exorbitantes de 5%.

Sur montant du loyer renouvelé

Compte tenu des éléments précités, le montant du loyer renouvelé sera fixé à la somme de:

- 2400 euros x 45,42m²P = 109 008 euros
- 109 008 euros x 0,95% = 103 557, 60 euros arrondie à 103 558 euros

Sur le lissage

La SCIMOUSSET demande l'application du dernier alinéa de l'article L145-34 du code de commerce.

S'il apparaît que ce texte s'applique dans son principe pour le loyer dé plafonné, il n'est pas du pouvoir du juge des loyers de se prononcer sur le calcul du lissage.

Sur le dépôt de garantie

Il n'est pas du pouvoir du juge des loyer de se prononcer sur le réajustement du dépôt de garantie.

Sur les dépens et les frais d'expertise

La procédure et, l'expertise ont été nécessaires pour fixer les droits respectifs des parties ; il convient en conséquence d'ordonner le partage des dépens, en ce inclus les frais d'expertise.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

L'équité commande de ne pas faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Il est nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire d'ordonner l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le juge des loyers commerciaux, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Vu le rapport d'expertise de Monsieur HENOCQ,

Fixe à 103 558 euros en principal par an, à compter du 17 octobre 2015 le loyer du bail renouvelé entre la SCI MOUSSET et la société LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS des locaux commerciaux situés 13 rue des Franc Bourgeois à Paris 4^{ème};

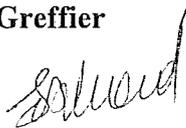
Dit que les compléments d'arriéré de loyer porteront intérêts au taux légal à compter de chaque échéance et seront capitalisés par application de l'article 1343-2 du code civil,

Dit n'y avoir lieu à appliquer les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision;
Déboute les parties du surplus de leurs demandes;
Ordonne la partage des dépens par moitié, y compris les frais d'expertise.

Fait et jugé à Paris le 27 Mars 2018

Le Greffier

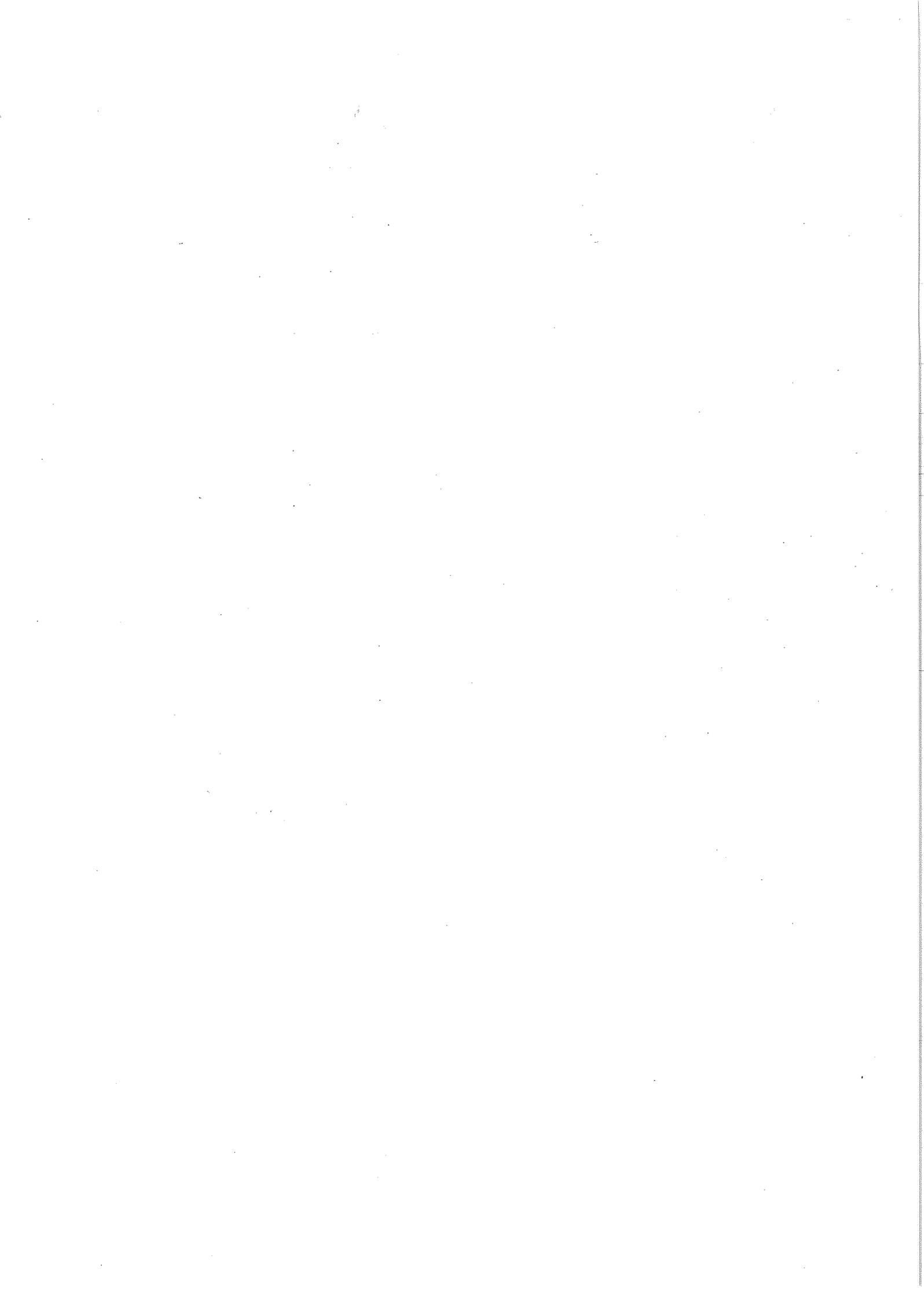


Julie DESCHARD

Le Président



Delphine AVEL



N° RG : 16/01034

EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :

Demanderesse : S.C.I. MOUSSET

Défenderesse : S.A.R.L. LE 13 RUE DES FRANCS BOURGEOIS

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :

A tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront requis.

En foi de quoi la présente a été signée et délivrée par nous Greffier en Chef soussigné au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris

p/Le Greffier en Chef



8 ème page et dernière