

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE FONTAINEBLEAU**

J U G E M E N T

N° RG 16/01021 - N° Portalis DB2X-W-B7A-CDVZ
N° MINUTE : 20/23

Rendu le **QUATORZE MAI DEUX MIL VINGT**, par **Danielle BOYARD, Présidente**, tenant l'audience des **BAUX-COMMERCIAUX**, assistée de Christine ROCHEFORT, Greffier.

ENTRE :

Société SAS VILLA BAUCIS

45 boulevard Foch
77300 FONTAINEBLEAU

DEMANDERESSE

Représentée par Maître Jean-marie MOYSE de la SCP MOYSE & ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS

ET :

E.U.R.L. SAINT REMY

18 rue Saint Jean
78130 LES MUREAUX

DÉFENDERESSE

Non représentée

Le conseil du demandeur a été entendu le 04 juillet 2019 et l'affaire a été mise en délibéré au 05 décembre 2019 prorogé au 09 janvier 2020 puis au 12 mars 2020 et au 14 mai 2020

Le jugement est rendu ce jour ainsi qu'il suit :

FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

La SCI FOCH 45 a vendu un ensemble immobilier à usage de maison de retraite sous la forme de lots de copropriété au nombre de 70.

Une partie de ces lots, à savoir les lots n° 61 et 54, a été vendue à l'EURL SAINT REMY.

Par acte sous seing privé en date du 29 décembre 2003, l'EURL SAINT REMY a donné à bail à la SAS VILLA BAUCIS des locaux à usage de maison de retraite soumis au statut des baux commerciaux tel que réglementé par les articles L145-1 et suivants du Code de commerce et R145-1 du même Code, plus particulièrement les lots de copropriété n° 61 et 54 dépendant du règlement de copropriété de l'immeuble sis au 45, boulevard du Maréchal Foch à FONTAINEBLEAU.

Le bail a été consenti pour une durée de 11 années commençant à courir le 29 décembre 2003 sur une période s'achevant le 30 juin 2015, et renouvelable au 1er avril 2016.

Par acte extra judiciaire du 28 janvier 2016 la SAS VILLA BAUCIS a délivré une demande de renouvellement de bail pour la date du 1er avril 2016, moyennant un loyer annuel principal de 16 791,89 euros HC et HT.

Le 08 janvier 2016, la SAS VILLA BAUCIS a fait assigner l'EURL SAINT REMY devant la présente juridiction en demandant principalement de :

- dire que les règles du plafonnement ne sont pas applicables au renouvellement du bail,
- fixer le prix du loyer renouvelé à effet du 1^{er} avril 2016 pour les lots n° 61 et 54 du règlement de copropriété de l'immeuble sis 45, boulevard du Maréchal Foch à FONTAINEBLEAU au montant annuel de 16 791,89 euros,
- fixer le montant du loyer provisionnel en cours d'instance à 16 791,89 euros par an à compter du 1er avril 2016,
- dire que les loyers arriérés porteront intérêts au taux légal à compter du 1^{er} avril 2016,

- condamner l'EURL SAINT REMY à lui payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner l'EURL SAINT REMY en tous les dépens.

Par jugement en date du 07 mai 2015 et avant dire droit, le tribunal de grande instance de Fontainebleau a ordonné une expertise judiciaire pour déterminer la valeur du loyer en renouvellement et désigné à cet effet Madame Françoise MAIGNE GABORIT.

Le rapport a été déposé le 27 septembre 2018.

✕ **LA SAS VILLA BAUCIS**

Dans ses dernières conclusions produites en ouverture de rapport, **la SAS Villa Baucis** demande au tribunal sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- Fixer le prix du loyer renouvelé à effet du 1er avril 2016 pour les lots n° 61 et 54 du règlement de copropriété de l'immeuble sis 45 rue du Maréchal Foch 77300 Fontainebleau, au montant annuel de 16 502,85 euros hors taxes et hors charges,
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- Condamner l'EURL SAINT REMY à payer à la SAS Villa Baucis la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Condamner l'EURL SAINT REMY en tous les dépens en ce compris les honoraires d'expertise pour la quote-part lui revenant.

A l'audience du 04 juillet 2019, à l'appui de ses dernières conclusions auxquelles il convient de se référer en application de l'article 455 du code de procédure civile, elle expose notamment que :

- Sur le montant du loyer

- ✕ pour permettre la vente des chambres, elle a été dans l'obligation d'offrir un rendement locatif élevé aux investisseurs, garanti par une durée du bail fixée à 11 années au lieu des neuf années réglementaires

- ✕ aujourd'hui, par le jeu de la clause d'indexation annuelle figurant dans les baux, le loyer qu'elle acquitte annuellement pour la totalité des chambres est de l'ordre de 600.000 euros

- ✕ ce loyer est largement supérieur à la valeur locative déterminée par l'article R145-10 du Code de commerce, c'est à dire selon les usages observés pour les maisons de retraite, local considéré comme monovalent

⊗ compte tenu de la clause d'indexation annuelle figurant dans le bail, et en présence d'une augmentation de plus de 25 %, elle est en droit de demander que le prix du loyer soit fixé à la baisse

- Sur les conclusions du rapport d'expertise

⊗ L'expert retient pour évaluer le loyer à la date de renouvellement, la méthode hôtelière qui consiste à déterminer la valeur locative des locaux à partir de la recette théorique annuelle provenant du prix de location des chambres en prenant en compte le taux d'occupation et les charges qui pèsent sur le locataire

⊗ La SAS VILLA BAUCIS supporte à la fois la totalité de la taxe foncière, les assurances de l'immeuble, la taxe foncière et les travaux de mise aux normes ; cependant l'expert considère que malgré l'importance de ces travaux qui représentent 505 008 euros HT, ils ne doivent pas être pris en compte pour l'estimation de la valeur locative à l'instar des travaux d'entretien ; l'expert laisse le soin au tribunal d'imputer ou non ces charges pour ledit calcul et considère que le prix des chambres se situe dans la moyenne de ceux pratiqués pour des maisons de retraite similaires en Seine-et-Marne ; il arrive ainsi à un loyer annuel de 540 000 euros

⊗ L'expert propose d'appliquer à ce montant global des loyers, un abattement de 8 % qui porterait le loyer annuel à 500 000 euros, induisant un effort de loyer qu'il estime se situer dans une fourchette normale du chiffre d'affaire réalisé par la SAS VILLA BAUCIS

⊗ Enfin l'expert préconise une répartition du loyer global les millièmes de copropriété détenus et non par les surfaces

- Sur la prise en compte des charges exorbitantes supportées par le preneur à bail :

⊗ le preneur supporte depuis le début de la location la totalité des charges de copropriété sans distinction entre les travaux d'entretien et les gros travaux de l'article 606 du Code civil ; cette situation est confirmée notamment par la sommation en date du 03 avril 2015 dont elle a fait l'objet la mettant en demeure de réaliser de gros travaux portant sur le clos et le couvert ; il s'agissait notamment selon un rapport d'architecte, de travaux tels que la reprise de marches, le changement des chutes pluviales, la réfection des corniches de l'immeuble, la pose de joints des reprises sur toiture, des reprises sur les habillages de bois en façade

✕ les travaux qu'impose l'administration au titre des normes d'hygiène et de sécurité représentent 500 000 euros entièrement à la charge de la SAS Villa Baucis alors même que dans l'application de la méthode hôtelière de détermination du loyer, les charges de travaux nécessaires au maintien du standing d'un l'hôtel sont pris en compte ainsi que tout ce qui permet le maintien du classement en étoiles ; le même raisonnement doit présider à la détermination du loyer pour une maison de retraite médicalisée d'autant que ses obligations de mise aux normes sont encore plus contraignantes

✕ enfin la SAS Villa BAUCIS s'acquitte également d'un loyer annuel de jouissance des terrains auprès de la SCI Foch et du SDC dont il convient de tenir compte

- Sur l'abattement à appliquer au montant du loyer :

✕ partant du loyer global de 540 000 euros pour la totalité des chambres, retenu par l'expert, il convient d'appliquer un abattement de 15 % pour parvenir à un loyer annuel global de 460 000 euros.

En conséquence il serait de 16 502,85 euros à effet du 1er avril 2016 pour les lots n° 61 et 54 de l'EURL SAINT REMY

✕ l'EURL SAINT REMY n'ayant pas constitué avocat, bien que régulièrement assignée, le présent jugement, susceptible d'appel, sera réputé contradictoire.

L'affaire a été renvoyée aux 05 novembre 2015, puis à la demande des parties au 03 décembre 2015, 03 mars 2016, 12 octobre 2017, 08 mars 2018, 05 juillet 2018, 08 novembre 2018, 07 mars 2019, 10 janvier 2019, et 04 juillet 2019.

L'affaire a été mise en délibéré au 05 décembre 2019 prorogé au 09 janvier 2020 puis au 12 mars 2020 et au 14 mai 2020.

SUR CE

Les conclusions de l'expertise

L'expertise a porté sur 55 lots litigieux détenus par 22 propriétaires possédant chacun entre 1 et 6 lots, les lots dont sont titulaires Madame MASCAREL et la société AVIVA étant exclus de la présente procédure.

Le rapport de l'expert propose pour évaluer les loyers dus par la SAS Villa Baucis, de retenir les éléments de faits et de méthode suivants :

- **la méthode hôtelière** (plutôt que la méthode financière), qui consiste à estimer la valeur locative des locaux en partant de la recette théorique annuelle du preneur à bail provenant de la location des chambres aux résidents mais en tenant compte du taux d'occupation ainsi que des charges qui lui incombent ;

- malgré l'importance des travaux estimés à environ 505 008 euros HT par la SAS Villa Baucis et rendus nécessaires par la mise aux normes des locaux, ceux-ci ainsi que les travaux d'entretien n'ont pas été pris en compte pour l'estimation de la valeur locative ;

- le prix des chambres se situe dans la moyenne des prix pratiqués pour des maisons de retraite similaires en Seine et Marne ;

- le loyer annuel brut calculé par application de la méthode hôtelière à partir des recettes théoriques serait de 540 000 euros auquel l'expert propose d'appliquer **un abattement de 8 %** tenant compte des charges pesant sur la SAS Villa BAUCIS, notamment la taxe foncière et les assurances et portant donc la valeur locative nette à 500 000 HT euros par an ;

- l'effort de loyer de l'ordre de 20 % du chiffre d'affaires de la SAS Villa Baucis est considéré par l'expert comme se situant dans une fourchette normale ;

- une répartition du loyer global entre les différents propriétaires-bailleurs selon les millièmes de copropriété semble préférable à une répartition selon les surfaces en ce qu'elle tient compte des parties communes pour déterminer la quote-part de propriété afférente à chaque lot ;

Trois points de droit restent à trancher :

- la prise en compte de la partie arborée du terrain
- la ventilation de la valeur locative aux millièmes ou à la surface
- la décote à pratiquer ou non au titre des transferts de charges exorbitantes du droit commun.

Sur l'estimation de la valeur locative et le montant du loyer

Aux termes des dispositions de l'article L 145-34 alinéa 3 du Code de commerce, le loyer d'un bail commercial, dont la durée excède douze ans du fait d'une tacite reconduction, doit correspondre à la valeur locative ;

Les éléments de fixation de la valeur locative sont mentionnés à l'article L 145-33 du même code :

- caractéristiques du local considéré,
- destination des lieux,
- obligations respectives des parties,
- facteurs locaux de commercialité,
- prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Sur la méthode d'évaluation de la valeur locative

Des méthodes d'estimation usuellement pratiquées, l'expert a retenu celle dite hôtelière dans une logique normative et sans considération des performances d'exploitation du locataire, contrairement à la méthode financière qui se fonde sur la profitabilité.

La méthode retenue consiste donc à appliquer un taux de prélèvement immobilier de 25 à 35 % à une recette théorique d'hébergement hors taxes et revient le plus souvent à opérer un prélèvement de 15 à 20 % sur le chiffre d'affaires global qui se décompose généralement en :

- 70 % pour l'hébergement au tarif journalier compris entre 60 et 250 euros
- 10 % pour la dépendance dont une partie est financée par l'allocation personnalisée d'autonomie et l'autre à la charge du résident en fonction de la classification des résidents selon le GIR (groupe iso-ressources)
- 20 % pour les soins pris en charge par l'assurance maladie.

En l'espèce pour les exercices 2014 et 2015 le loyer brut de 540 000 euros HT a été retenu correspondant à 25 % d'une recette théorique d'hébergement et de lingerie sur la base d'un taux d'occupation de 98 % de 2 172 137 euros.

Cette méthode sera retenue, le taux sur recettes étant ajusté en fonction de l'intégration du terrain arboré.

Sur l'intégration du terrain arboré

Lors de l'expertise la propriété du terrain arboré d'une superficie de 3 500 m² a été évoquée ; il s'agit d'en déterminer la propriété étant précisé que la SAS BAUCIS prétend que cette parcelle est restée propriété de la SCI FOCH outre les lots 54, 55 et 56 qui font l'objet d'un bail auquel la SAS BAUCIS est preneur.

Or l'acte de vente établi entre le vendeur la SCI FOCH et l'EURL SAINT REMY précise que les biens vendus dépendent d'un ensemble immobilier cadastré section AE n° 123 sis 45 boulevard du Maréchal Foch pour une

contenance de 6 218 m², cette parcelle n'ayant depuis fait l'objet d'aucune division cadastrale.

En conséquence, les lots acquis par l'EURL SAINT REMY incluent nécessairement le terrain resté arboré et non construit pour une contenance de 3 500 m² en tant que partie commune pour les millièmes attachés à chaque lot acquis.

Le terrain arboré n'étant manifestement pas la propriété de la SCI FOCH mais celle des copropriétaires au titre des parties communes, le taux sur recettes sera majoré de 1 % soit **26 %** de 2 172 137 euros pour retenir une valeur locative brute de **564 756 euros**.

Sur la valeur locative ventilée par référence à la surface ou aux tantièmes

Constatant qu'aucune homogénéité n'a présidé à la fixation des loyers initiaux et que l'exactitude des surfaces n'est pas certaine, il convient de retenir une ventilation par **tantième** dès lors que ceux-ci tiennent compte tant de la superficie des lots que de leur situation dans l'ensemble immobilier.

Sur l'intégration du financement des soins et de la dépendance

Il convient de s'interroger, à l'instar de l'expert, sur la pertinence qu'aurait l'intégration des prestations relatives aux soins et à la dépendance (GIR) dans le chiffre d'affaires global auquel doit être appliqué un taux de prélèvement de 15 à 20 %.

En effet de telles prestations, qu'elles soient prises en charge par l'assurance maladie, par le Conseil départemental au titre de l'APA ou par les patients eux-mêmes au titre de leur reste à charge, sont totalement liées à la dépendance des résidents, à leur état de santé et à leur évolution dans le temps dès lors qu'il s'agit de classer en 6 *Groupes Iso Ressources* le degré de dépendance de chacun qui évoluera au fil du temps sans considération de notions immobilières.

Une méthode d'estimation de la valeur locative qui les intégrerait s'éloignerait considérablement d'une valorisation reposant sur le seul potentiel immobilier.

Le financement relatif aux soins et à la dépendance sera donc écarté du chiffre d'affaires de la recette globale d'hébergement pour l'estimation de la valeur locative de même que ne seront pas prises en compte les conventions négociées à ce titre avec les autorités de tutelle.

Sur les charges exorbitantes supportées par le preneur à bail et l'abattement global à appliquer

L'article R145-8 du Code de commerce rappelle que certaines obligations incombant normalement au bailleur dont il se serait déchargé sur le locataire, sont de nature à constituer un facteur de diminution de la valeur locative dès lors qu'aucune contre partie n'a été accordée.

De plus l'article R145-35 énumère précisément les charges ne pouvant être imputées au locataire, et notamment :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

S'il apparaît que le bail originaire a été établi dans des termes de nature à permettre aux bailleurs de ne pas supporter les charges et dépenses liées à l'entretien et aux travaux ainsi qu'aux taxes et impôts relatifs aux lots qu'ils ont acquis, il convient néanmoins de rappeler que la loi du 18 juin 2014 dite Loi Pinel a introduit notamment un article L145-40-2, qui exclut d'imputer au locataire les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Pour les seules charges constituées de l'assurance de l'immeuble et de la taxe foncière, l'expert propose de pratiquer un abattement de 8 %. Mais dès lors qu'en son article 4-5°, le bail originaire précise que le preneur s'oblige *"à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderaient 40 jours"*, il sera considéré que le preneur est réputé prendre en charge les travaux d'entretien ainsi que les gros travaux prévus aux articles 606 du Code civil conformément d'ailleurs aux termes de la sommation visant la clause résolutoire adressée par l'EURL SAINT REMY à la SAS VILLA BAUCIS et qui rappelle cet engagement.

En conséquence il convient de constater que les dispositions du bail originaire ne prévoient aucune contrepartie à la prise en charge par le preneur des travaux relevant manifestement de l'article 606 du Code civil, cette situation étant de nature à constituer un facteur de diminution de la valeur locative. Cependant le demandeur étant en fait à l'origine de cette situation mise en place en vue d'attirer initialement les investisseurs potentiels, l'abattement complémentaire à celui proposé par l'expert sera de 1%.

L'abattement à appliquer sur la valeur locative sera donc porté à **9 %** du montant annuel du loyer au titre des charges exorbitantes.

Sur la valeur locative retenue

Partant d'un loyer global annuel de 560 000 euros pour la totalité des chambres, correspondant à 26 % de la recette théorique de 2 172 137 euros, il convient d'appliquer un abattement de 9 % permettant d'obtenir une valeur locative nette globale retenue de **513 928 euros**

Pour l'EURL SAINT REMY, les lots 61 et 54 qu'elle détient pour 295 tantièmes, feront l'objet d'un loyer annuel de **17 259,65 euros HT** et ce à compter du 1er avril 2016.

Sur l'incidence de deux baux renouvelés avant la présente instance

Hors de la présente procédure la SAS BAUCIS a procédé à une négociation avec deux bailleurs, d'une part Madame MASCAREL et d'autre part la SARL AVIVA. Ces accords constatés par le tribunal de céans ont abouti à déterminer un loyer annuel de 43 658,94 euros pour les 767 tantièmes détenus par la SARL AVIVA et de 36 202,18 euros pour les 522 tantièmes de Madame MASCAREL.

Ces deux situations, relatives à des contrats de bail établis avec des parties différentes, comprenant leurs propres clauses, portant sur des lots distincts et prenant effet à des dates éventuellement différentes ne sont pas de nature à constituer une référence absolue pour la détermination des loyers des autres bailleurs.

Sur les dépens

En considération de la nature de la présente décision, les dépens seront partagés entre les parties en ce compris les frais d'expertise qui seront répartis pour moitié à la charge de la SAS BAUCIS et pour moitié à la charge de l'EURL SAINT REMY selon la quote part qui lui revient.

Sur l'article 700 du Code de procédure civile

La SAS BAUCIS sollicite la condamnation de l'EURL SAINT REMY à lui payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Eu égard à la décision prise concernant les dépens, il apparaît équitable de laisser à la charge de chaque partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens.

EN CONSÉQUENCE

Statuant en premier ressort, publiquement, par décision mise à disposition au greffe,

Vu les articles L.145-57 et R.145-10 et suivants du Code de commerce,

Par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE le renouvellement à compter du 1er avril 2016 du bail liant l'EURL SAINT REMY et la SAS VILLA BAUCIS pour des locaux à usage commercial situés à FONTAINEBLEAU (77300), 45, boulevard du Maréchal Foch ;

FIXE le loyer annuel dû par la SAS BAUCIS à l'EURL SAINT REMY à **17 259,65 euros** (dix sept mille deux cent cinquante neuf euros et soixante cinq centimes) à compter du 1er avril 2016 pour les lots 61 et 54 ;

REJETTE le surplus des demandes plus amples ou contraires,

PARTAGE les dépens de l'instance entre les parties, en ce compris les frais d'expertise qui seront répartis pour moitié à la charge de la SAS BAUCIS et pour l'autre moitié selon la quote part qui revient à l'EURL SAINT REMY soit 1/44ème de ces frais,

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,

RAPPELLE qu'il appartient au demandeur de faire signifier la présente décision par huissier de justice dans un délai de six mois et qu'à défaut le jugement sera non avenu en application de l'article 478 du code de procédure civile,

AINSI FAIT ET ORDONNÉ les présents jour, mois et an susdits et avons signé avec le greffier nous assistant.

LE GREFFIER,

LA PRÉSIDENTE,