

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

LOYERS COMMERCIAUX

JUGEMENT DU 23 Mai 2016

N° R.G. : 16/01158

DEMANDEURS

Madame

représentée par Maître

Monsieur

représenté par Maître

AFFAIRE

**J
R
H
M
A
T
A**

Monsieur

représenté par Maître

C/

D

Madame

représentée par Maître

Monsieur

représenté par Maître

Monsieur

représenté par Maître

Madame

représentée par Maître

ET

DEFENDERESSE

Madame D

**représentée par Me Aracelli CERDA, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire : B0788**

COMPOSITION

**Mme
Juge des Loyers Commerciaux**

GREFFIER

Greffier

DEBATS

A l'audience du 11 Avril 2016 tenue publiquement ;

JUGEMENT

Contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Par acte sous seing privé du 1987, Mmes
et M. aux droits desquels viennent Mmes
et MM.
(ci-après l'indivision)
ont donné à bail commercial à M. aux droits duquel sont
successivement venus Mme puis Mme D
en suite de cessions de fonds de commerce, des locaux dans un immeuble sis
pour une durée de 9 années à compter du
1987.

Les lieux initialement à usage
» sont devenus à usage de «
»
depuis un changement de destination à la suite de la cession du fonds de commerce
en date du 1989.

Par acte extrajudiciaire du 1997, Mmes
et M. ont fait signifier à Mme D. congé
pour le 1998 avec offre de renouvellement du bail à compter du 1998
pour une durée de 9 années, moyennant un loyer de francs par an.

Au delà de cette période, le bail s'est prolongé tacitement.

Par acte extrajudiciaire du 2013, l'indivision a fait signifier à
Mme D. congé pour le 2013 avec offre de
renouvellement du bail à compter du 2013 moyennant un loyer de €
par an.

Faisant suite à son mémoire préalable notifié par courrier recommandé dont l'accusé
de réception a été signé le 2014, l'indivision a par acte du
2014 fait assigner Mme D afin de voir :

- écarter la règle du plafonnement,
- fixer le montant du loyer annuel en principal au 2013 à la somme de
28.000 € hors taxes et hors charges,
- condamner Mme D au paiement des intérêts au taux légal sur la
différence entre le loyer payé et le loyer dû à compter du 2013,
- dire que le dépôt de garantie doit être porté à la somme de € et condamner en
conséquence Mme D à payer la différence soit la somme de
€ avec intérêt au taux légal à compter de ce jour,
- subsidiairement, désigner un expert pour déterminer la valeur locative,
- dans ce cas fixer le loyer provisionnel dû par Mme D à la somme
annuelle en principal de € à compter du 2013,
- condamner Mme D au versement de la somme de € en
application de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision.

Dans son mémoire du 2014 notifié à l'indivision par courriers
recommandés dont les accusés de réception ont été signés les 2014
et déposé au greffe le 2014, Mme D demande de :

- se déclarer incompetent pour fixer le montant du dépôt de garantie ;
- débouter l'indivision de ses demandes,
- fixer le montant du loyer en principal à la somme annuelle de 13.486,79 € en principal,
hors taxes et hors charges ,
- à titre subsidiaire dans le cas où une expertise serait ordonnée, fixer le montant du
loyer provisionnel au montant du loyer contractuel soit celui en vigueur au
2013,
- condamner l'indivision aux dépens.

Dans son dernier mémoire notifié à Mme D _____ par courrier
recommandé dont l'accusé de réception a été signé le _____ 2014,
l'indivision _____ maintient ses demandes.

Par jugement du _____ 2014, le juge des loyers de ce tribunal a constaté que
le bail expiré par l'effet de la tacite prolongation avait eu une durée supérieure à 12 ans,
que le renouvellement du bail était acquis au _____ 2013, avant dire droit a
ordonné une expertise et a fixé le loyer provisionnel au montant du loyer tel que
résultant du bail ancien .

Par mémoire en ouverture de rapport notifié à Madame D _____ par lettre
recommandée avec accusé de réception signé le _____ 2016, déposé au greffe
avant l'audience, l'indivision _____ sollicite sous le bénéfice de l'exécution
provisoire de :

- fixer le montant du loyer annuel en principal au _____ 2013 à la somme de
35.183€ hors taxes et hors charges,
- condamner Mme D _____ au paiement des intérêts au taux légal sur la
différence entre le loyer payé et le loyer dû à compter du _____ 2013,
- dire que le dépôt de garantie doit être porté à la somme de _____ € et condamner
en conséquence Mme D _____ à payer la différence soit la somme de
_____ € avec intérêt au taux légal à compter de ce jour,
- condamner Mme D _____ au versement de la somme de _____ € en
application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens en ce compris les
frais d'expertise.

Par mémoire en réplique notifié à l'indivision _____ par lettres
recommandées avec accusés de réception signés les _____ 2016,
déposés le jour de l'audience, Madame D _____ demande de :

- se déclarer incompétent pour fixer le montant du dépôt de garantie,
- débouter l'indivision _____ de ses demandes,
- fixer le montant du loyer en principal à la somme annuelle de 15.000 € en principal,
hors taxes et hors charges ,
- condamner solidairement l'indivision _____ à lui verser une somme de
_____ € et aux dépens.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le renouvellement du bail au _____ 2013 est acquis.

Le bail expiré par l'effet de la tacite prolongation a eu une durée supérieure à 12 ans.

En conséquence, par application des dispositions de l'article L. 145-34 du code de
commerce, le montant du loyer du bail renouvelé n'est pas soumis à la règle du
plafonnement posée par cet article et doit être fixé par référence à la valeur locative.

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 _____ 2013 sera fixé compte tenu des éléments suivants :

Les locaux loués sont situés sur la commune de _____
dans un quartier de pavillons et de petits immeubles collectifs à la
commercialité peu active et au faible achalandage. La gare sncf _____ desservie
par les lignes _____ se situe à environ _____ mètres à pied,
est distant de plus de _____ mètres à pied et seules les lignes de bus
et _____ disposent d'un arrêt au voisinage des locaux.

Les locaux sont situés dans un immeuble ancien de catégorie ordinaire, élevé sur
terre-plein d'un rez-de-chaussé et d'un 1er étage mansardé, relié par un escalier
intérieur, accessible par un portail à double battant. Ils se composent d'un local de

chaufferie, d'une petite réserve d'un hall d'accueil clientèle avec comptoir en
, d'un petit salon, d'un vestibule, de toilettes, d'une vaste salle
d'une petite salle , d'une salle de au 1er étage
légèrement mansardé, d'un espace accueil clientèle éclairé par deux vélux, d'un salon
, de sanitaires, d'une , de 3 autres
, d'une cuisine, d'un bureau et d'une réserve, le tout en bon état et bien
adapté à l'activité exercée.

Le bailleur a fait appel au cabinet de géomètres lequel a retenu une
surface totale réelle de m², pondérée de m², le preneur au cabinet
lequel a relevé une surface totale réelle de m², pondérée de m².
L'expert a estimé la surface pondérée à la moyenne arithmétique de ces deux surfaces
pondérées, écartant le tableau de pondération non signé communiqué avec le dernier
dire du bailleur, en relevant le caractère adapté des coefficients de pondération
appliqués au regard des caractéristiques des locaux.
L'expert a justement écarté le tableau de pondération non signé produit par le bailleur
et a, au regard de la configuration particulière des locaux lesquels ne bénéficient pas
et souffrent d'une assez faible visibilité pour être en retrait par rapport à
l'alignement de la rue, exactement pondéré les surfaces pour retenir la moyenne
arithmétique des deux surfaces pondérées justifiées.

La surface totale pondérée retenue sera donc de m².

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 €/m², en raison de l'emplacement excentré des locaux
dans un quartier disposant d'un faible achalandage dont la desserte par les transports
en commun est médiocre, les locaux étant quant à eux , mais bien adaptés
au commerce exercé.

Aux termes de l'article R145-8 alinéa 1 du code de commerce, la valeur locative brute
doit être nuancée pour tenir compte des clauses exorbitantes de droit commun.

Aux termes du contrat de bail, la cession, sauf à un successeur dans le commerce, et
la sous-location sont interdites, le preneur ayant à sa charge exclusive toutes les
transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Aux termes des factures produites, le preneur justifie avoir fait réaliser des travaux
d'embellissement au cours du bail expiré sans participation du bailleur excédant la
simple obligation d'entretien lui incombant.

Ces trois point justifient l'application d'un abattement de % pour le premier et de %
pour chacun des deux autres.

Aussi, il convient de retenir que le loyer correspondant à la valeur locative des locaux
soit fixé à = soit 19.767 € hors charges et hors
taxes par an.

Le loyer sera fixé à ce montant à compter du 2013, date du renouvellement
du bail, les autres clauses et conditions du bail expiré restant inchangées notamment
s'agissant de celle qui prévoit que le dépôt de garantie correspond à trois mois de loyer
lequel sera révisé en même temps que le loyer, sans qu'il y ait lieu de faire droit à
l'exception d'incompétence soulevée par le preneur sans être motivée.

Par application de l'article 1155 du code civil, les intérêts dus entre le nouveau loyer du
bail renouvelé et le loyer provisionnel courent à compter de la délivrance de
l'assignation introductive d'instance en fixation du prix lorsque le bailleur est à l'origine
de la procédure.

Le bailleur ayant fait assigner le preneur en fixation du loyer du bail renouvelé par exploit du 2014, les compléments de loyers échus et impayés, ainsi que la différence entre le nouveau et l'ancien dépôt de garantie porteront intérêts au taux légal à compter de chaque échéance depuis cette date.

Il sera alloué à l'indivision la somme totale de € 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 publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort,

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

Fixe à 19.767€ hors taxes et hors charges, le montant du loyer du bail entre les parties renouvelé à compter du 2013, les autres clauses et conditions du bail expiré restant inchangées,

Dit que les intérêts au taux légal sur les sommes dues au titre de la différence entre le nouveau loyer du bail renouvelé et le loyer provisionnel, ainsi qu'au titre de la différence entre le nouveau et l'ancien dépôt de garantie courent à compter du 2014, date de l'assignation en fixation du prix,

Condamne Madame D à payer à l'indivision la somme totale de € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Ordonne l'exécution provisoire,

Rejette toute autre demande,

Condamne Madame D aux dépens, en ce compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX