

CA Agen, ch. civ., 16 nov. 2016, n° 15/01619, SCI Mathéo c/ SAS Okaidi (appel TGI Agen baux commerciaux, 3 nov. 2015 : [JurisData n° 2016-029639](#))

(...)

M. A. aux droits duquel vient la SCI Mathéo a, par acte du 30 août 1986, donné en location à la société Carnot Presse aux droits de laquelle vient la société Okaidi des locaux situés, adresse (...) à Agen, cette dernière ayant fait l'acquisition du fonds de commerce en juillet 2014.

L'assiette du bail s'est trouvée postérieurement limitée au rez-de-chaussée commercial et à la cave. La société Fanou a acquis le droit au bail de la société Carnot Presse et l'a cédé à la société Okaidi.

Le bail a été renouvelé le 1er juillet 1995 et le 1er juillet 2013. La SCI Mathéo a donné congé à la société OKAIDI par acte du 21 décembre 2012 en proposant le renouvellement du bail à compter du 1er juillet 2013 moyennant le versement d'un loyer annuel de 48 000 €.

Le locataire a accepté le principe du renouvellement mais a contesté le montant du loyer réclamé.

La commission de conciliation n'a pas pu parvenir à un accord tout en considérant comme cohérente la valeur locative proposée dans l'expertise effectuée à la demande du bailleur (39 000 €).

Sur saisine de la SCI Mathéo, le juge des loyers commerciaux a, par décision du 16 décembre 2014, ordonné une expertise judiciaire qui a été confiée à M. B. lequel a déposé son rapport le 22 juin 2015 en évaluant à la somme de 34 000 € le montant du loyer annuel et en envisageant la possibilité d'un déplafonnement.

Par jugement du 3 novembre 2015, le même magistrat a :

- débouté la SCI Mathéo de l'intégralité de ses demandes ;
- dit que le loyer du bail renouvelé ne saurait excéder celui qui résulte de la variation de l'indice du coût de la construction ;
- débouté la SCI Mathéo de sa demande au titre des frais irrépétibles ;
- condamné la SCI Mathéo à payer à la société Okaidi la somme de 1 000 € par application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

À cet effet, il a considéré, sur la base des [articles L. 145-33, L. 145-34 et R. 145-6 du Code de commerce](#), qu'il n'était nullement démontré que la modification notable des facteurs de commercialité avait eu une incidence favorable sur l'activité exercée par la société Okaidi.

La SCI Mathéo a relevé appel de cette décision par déclaration reçue le 16 décembre 2015.

Pour ce faire, aux termes des conclusions reçues le 11 juillet 2016, expressément visées pour plus ample exposé des moyens et prétentions, elle se fonde sur les dispositions de l'article L145-34 et sur celles de l'[article R. 145-6 du Code de commerce](#) ainsi que sur le rapport déposé par M. B., pour demander la réformation de la décision entreprise et la fixation du montant du loyer du bail renouvelé à la somme annuelle de 34 000 €, à compter du 1er juillet 2013, avec intérêts de droit au fur et à mesure des échéances, capitalisation des intérêts en sus de la mise à la charge de la société Okaidi de la somme de 6 000 € par application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, des dépens et des frais d'expertise taxés à 3 429,52 €.

Elle soutient que la modification des facteurs locaux de commercialité doit présenter un intérêt pour l'activité exercée par le preneur et avoir un impact favorable lequel doit être apprécié par rapport au type de commerce exercé dans les lieux et sans se baser sur le compte de résultat du commerçant ; que la mise en voie piétonne de l'adresse (...) avec augmentation des places de stationnement situées à proximité a apporté une attractivité certaine incontestable puisque de nouvelles enseignes s'y sont implantées et que des travaux d'extension y sont déjà programmés. Elle fait, également,

valoir que la valeur locative à proximité du boulevard réservé aux piétons est supérieure au loyer payé par la société Okaidi ; que le chiffre d'affaires de ce commerce, hors celui croissant découlant de la vente par internet et celui obtenu par le groupe à l'export alors qu'une nouvelle enseigne a été ouverte dans la zone commerciale de Géant Casino, est reparti à la hausse pour atteindre 555 155 € en 2014 ce qui correspond à une progression sur deux années de 63 000 € alors que celui-ci a été impacté provisoirement par les perturbations générées par les travaux réalisés entre novembre 2010 et décembre 2011.

La société Mathéo expose, par ailleurs, que les surfaces louées sont pondérées en fonction de leur propre intérêt commercial ; que la valeur locative pour une surface de 126 m2 doit être de 270 € le m2 comme l'a fait l'expert en usant, notamment, d'éléments de comparaison ; que le bail a été renouvelé au 1er juillet 2013 soit avant le 1er septembre 2014 ce qui rend inapplicables en l'espèce les dispositions non rétroactives de la loi du 18 juin 2014 ([loi Pinel](#)), dispositions portant sur les contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

En réponse, la société Okaidi : soutient, dans ses conclusions reçues le 19 juillet 2016, à titre principal sur la base de l'[article L. 145-34 du Code de commerce](#), que le jugement du 3 novembre 2015 doit être confirmé en toutes ses dispositions et qu'il y a lieu de débouter la société Mathéo de 3 l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions.

À titre subsidiaire, au cas où il serait fait droit à la demande de déplafonnement, cette société estime :

- que les éléments produits sont insuffisants à établir le montant de la valeur locative à la date du renouvellement et qu'il y a lieu de désigner un expert pour évaluer celle-ci au 1er juillet 2013,
- que les dispositions de l'[article L. 145-4, alinéa 4 du Code de commerce](#) doivent recevoir application et qu'il y a lieu de réserver les dépens et de fixer le loyer provisionnel au montant du loyer en cours,
- qu'en toute hypothèse, le loyer résultant de la fixation à intervenir ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente et qu'il doit être procédé à une fixation de celui-ci par pallier.

En tout état de cause, la société Okaidi y ajoute une demande portant sur la somme de 5 000 € par application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile. Cette société critique le rapport de l'expert judiciaire pour faire valoir que le déplafonnement impose, par application des dispositions de l'[article R. 145-6 du Code de commerce](#), que les modifications des facteurs locaux de commercialité soient notables après un examen *in concreto* et qu'elles aient une incidence positive sur le commerce considéré ; que tel ne serait pas le cas en l'espèce s'agissant d'un commerce non implanté sur l'adresse (...) mais sur adresse (...) non piétonnier, lequel a subi les conséquences de lourds travaux et ce, sans qu'il soit rapporté que la situation de la boutique ait évolué favorablement en présence d'un chiffre d'affaires qui a chuté dans une zone dont l'attractivité n'a pu être maintenue.

De la même façon, elle rejette l'affirmation selon laquelle l'augmentation de places de stationnement, au niveau de la gare, et l'arrivée de nouvelles enseignes lui auraient profité et fait remarquer que l'expert n'a pas analysé l'impact favorable des modifications alléguées sur l'activité exercée par le locataire dont le chiffre d'affaires a baissé de 12 % pour remonter, de façon toute relative, sur une période postérieure à celle du renouvellement du bail et ce, sans qu'aucun argument pertinent ne puisse être tiré de l'augmentation de la taxe foncière non généralement refacturée au locataire.

La société Okaidi rappelle, par ailleurs, que la valeur locative est déterminée en référence aux dispositions des [articles L. 145-33 et R. 145-3 à 8 du Code de commerce](#) et réfute le travail de l'expert tant sur les coefficients de pondération retenus que sur les références prises dans le voisinage à titre de comparaison.

Enfin, elle affirme que les dispositions de l'[article L. 145-34 alinéa 4 du Code de commerce](#) (issues de la loi du 18 juin 2014 d'application immédiate) doivent être appliquées pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014 puisque le renouvellement définitif du bail ne peut résulter que d'un jugement devenu définitif ou d'un accord des parties ; que le bail n'est toujours pas renouvelé puisqu'elle peut toujours renoncer au renouvellement jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la décision devenue définitive.

Discussion :

Les [articles L. 145-33, L. 145-34 et R. 145-6 du Code de commerce](#) prévoient qu'il peut être dérogé à la règle du plafonnement du loyer du bail commercial lorsqu'il existe une modification notable des facteurs locaux de commercialité lesquels dépendent 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.

La valeur locative est, quant à elle, déterminée d'après les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Les dispositions des [alinéas 1° à 4° de l'article L. 145-34 du Code de commerce](#) découlent des modifications opérées par la [loi n° 2014-626 du 18 juin 2014](#), loi applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

Le bail en cours de renouvellement doit, cependant, être différencié du bail définitivement renouvelé ce qui implique que le bail renouvelé prenant effet avant la loi nouvelle lui est soumis s'il est conclu après le 31 août 2014 c'est-à-dire si le jugement et l'expiration du délai d'appel sont postérieurs à cette date. Tel est bien le cas en l'espèce au vu des dates des actes de la présente instance ce qui lui rend applicables les dispositions des [alinéas 1° à 4° de l'article L. 145-34 du Code de commerce](#) telles que découlant des modifications incluses dans la [loi n° 2014-626 du 18 juin 2014](#).

Cette évolution notable des facteurs locaux de commercialité doit, cependant, pour pouvoir constituer un motif de déplafonnement, avoir un impact favorable sur l'activité commerciale spécifique exercée par le preneur sans avoir à exiger une augmentation du chiffre d'affaires du commerçant et ce, même si celui-ci ne tire pas totalement partie de l'intérêt qu'il pourrait en retenir.

La SCI Mathéo produit un rapport, non-contradictoire, dressé le 25 septembre 2013 par M.

G. C. lequel, après avoir considéré que la mise en voie piétonne de l'adresse (...) à Agen constitue une modification notable des facteurs locaux de commercialité ayant un impact direct sur les commerces situés en périphérie en raison de l'augmentation de l'attractivité en ayant découlé, propose de fixer à 39 000 € HT la valeur locative annuelle.

L'expert désigné par le juge des loyers commerciaux, après organisation contradictoire des opérations qui lui ont été confiées, souligne :

– que le réaménagement urbain réalisé entre 2004 et 2013, avec mise en voie piétonne d'une grande partie du boulevard de la république et création en proximité d'un parking, a eu un impact sur les commerces situés en périphérie dont l'accès piétonnier a été facilité,

– que ce secteur piétonnier et l'installation d'enseignes nationales dans ce quartier y génèrent une attractivité notable pour le local occupé par la société Okaidi.

Il en déduit que les facteurs locaux de commercialité ayant augmenté un déplafonnement peut intervenir.

Le commerce exploité par la société Okaidi se situe, en effet, à l'adresse (...) dans le centre d'Agen en étant proche du croisement dénommé « les quatre boulevards » sur la partie gauche de l'avenue conduisant à la gare SnCF.

Sa situation géographique est, donc, très bonne au rez-de-chaussée d'un bel immeuble en pierre et en pleine zone commerciale.

Il dispose, en outre, comme l'a relevé l'expert judiciaire, d'une vitrine et d'un linéaire de 8 à 10 mètres avec un accès facile et une bonne visibilité, d'aménagements intérieurs et techniques bons, de caves, réserves et locaux annexes.

La création d'une zone piétonnière au centre d'**Agen** avec augmentation des places de parking à proximité constituent des éléments favorisant la fréquentation et l'accessibilité des lieux, même si le chiffre d'affaires du commerce en cause a pu subir l'impact des travaux nécessaires à ces améliorations sur une courte durée.

Il est constant que cette zone piétonnière va être agrandie ce qui démontre que l'attractivité commerciale du centre de la ville d'**Agen** en a déjà été accrue et ce, même si en parallèle un autre commerce à l'enseigne OKAIDI s'est ouvert en périphérie de la ville et que sur le plan national il y a une augmentation du commerce en ligne.

D'autres enseignes nationales d'opérateurs téléphoniques se sont, au demeurant, installées à proximité comme l'a relevé le juge de première instance.

Il y a, donc, de façon incontestable une augmentation des facteurs locaux de commercialité ayant une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur dont l'accessibilité et la visibilité ont été accrues et facilitées dans un secteur commercial qui s'est incontestablement enrichi et diversifié.

Le dé plafonnement du loyer s'impose, donc, et ce, sans qu'il y ait lieu à organisation d'une nouvelle mesure d'expertise, l'expertise judiciaire organisée contradictoirement, avec examen des dires des parties, donnant tous les éléments utiles à la résolution du présent litige.

L'expert judiciaire a, en effet, examiné les éléments nécessaires à la détermination de la valeur locative selon les prescriptions édictées aux [articles L. 145-33, R. 145-2 à R. 145-7 du Code de commerce](#) en ayant, notamment, relevé des éléments de comparaison pris dans le secteur non piétonnier adresse (...) et de l'adresse (...).

Le jugement entrepris doit, donc, être infirmé dans toutes ses dispositions et les conclusions de l'expertise judiciaire retenues avec fixation d'un loyer annuel de 34 000 € HT avec effet au 1er juillet 2013 et intérêts au taux légal au fur et à mesure de l'arrivée de chaque échéance s'étant écoulée depuis cette date avec capitalisation des intérêts par application des dispositions de l'[article 1154 du Code civil](#) sur une année.

L'équité emporte, en outre, que la somme de 3 000 € soit mise à la charge de la société OKAIDI par application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les dépens mis à la charge de cette société comporteront les frais d'expertise judiciaire.

Par ces motifs :

La Cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant par arrêt contradictoire prononcé par mise à disposition au greffe et en dernier ressort,

Infirmes le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau,

Dit que les dispositions des alinéas 1^o à 4^o de l'article L 145- 34 du Code de commerce telles que découlant des modifications incluses dans la [loi n° 2014-626 du 18 juin 2014](#) sont applicables à la présente instance,

Vu le rapport déposé par m. E. B., expert, désigné par jugement du 16 décembre 2014, Dit y avoir lieu à dé plafonnement du loyer du bail renouvelé au 1er juillet 2013,

Fixe le loyer annuel à la somme de 30 000 € HT à compter du 1er juillet 2013 avec intérêts au taux légal au fur et à mesure de chaque échéance s'étant écoulée depuis cette date et capitalisation des intérêts par application des dispositions de l'[article 1154 du Code civil](#) sur une année,

Condamne la société Okaidi à verser à la SCI Mathéo la somme de 3 000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamne la société Okaidi aux entiers dépens de première instance et d'appel en ce compris le coût de l'expertise judiciaire. (...)