

De l'évolution de la valeur locative dans le nouveau quartier Clichy-Batignolles

LE DÉPLAFONNEMENT VA DEVOIR ATTENDRE

La détermination de la valeur locative de renouvellement est une photographie. Or il est impossible de prendre une photo de l'avenir. Dans l'attente de l'arrivée du nouveau tribunal de grande instance de Paris, du métro et du tramway, le propriétaire devra se contenter d'un loyer comme si de rien n'était.

Par Corinne de Prémare, associée (H.B. & Associés)

Le XVII^e arrondissement devrait être selon l'expression anglaise : « The place to be ». Bientôt le nouveau tribunal de grande instance de Paris va être inauguré. Les anciennes friches ferroviaires de la SnCF vont être remplacées par de très belles constructions appelées « Le quartier des Batignolles ».

Les transports en commun vont être démultipliés :
- réalisation d'une station de métro pour la ligne 14,
- de même pour le Rer C,
- de même pour le tramway
Tout ceci est pour bientôt, c'est-à-dire, dans un futur très proche.

Mais la cour d'appel de Paris a rappelé très justement dans une décision du 3 mai 2017 qu'il faut conjuguer au passé ou au présent s'agissant des règles en matière de plafonnement du loyer. « Seules les modifications notables des facteurs locaux de commercialité intervenus dans un rayon de 400 m² du commerce considéré et au cours du bail expiré peuvent être retenues ».

I. Un photographe lors de la prise d'effet du renouvellement

Un congé délivré par le bailleur, une demande de renouvellement effectuée par le preneur, la date de prise d'effet fige définitivement le contentieux à venir. C'est une véritable photographie qui est prise de l'environnement du commerce.

Toute photographie de l'avenir est impossible. Les spéculations sur un avenir proche ne peuvent être du ressort du droit positif. Ainsi, peu importe l'avenir, qu'il soit favorable ou défavorable, c'est à cette date que les parties vont devoir batailler.

Dès lors, il appartient au bailleur d'attendre vraisemblablement la fin des travaux pour effectuer la délivrance du congé et tenter d'obtenir un meilleur loyer, compte tenu de la nouvelle commercialité. D'une autre manière, il appartient au locataire de réaliser cette demande de renouvellement dès l'expiration du bail mais surtout avant que les travaux ne soient terminés.

Cette comédie ou cette tragédie a été jouée des milliers de fois, mais il était important que la cour d'appel de Paris rappelle cette règle de principe, à savoir que c'est au cours du bail expiré que le plafonnement ou le déplafonnement est apprécié.

Pour autant, trop souvent dans un souci de bienveillance et de conciliation, les experts ou même les magistrats de première instance intègrent dans leurs décisions une projection de la commercialité. Il est vrai que le bail commercial est d'une longue durée et qu'un loyer mal négocié pour le locataire entraînerait la perte du fonds de commerce.
De la même manière, un loyer fixé à une faible valeur déprécie la valeur de l'immeuble.

Les parties peuvent toujours se retrouver aux

termes de trois années dans le cadre d'une révision de loyer (article 145-38, article 145-39). Cependant, les conditions de mise en œuvre restent difficiles et aléatoires ; la tentation est donc forte de trouver un loyer acceptable pour chacune des parties.

II. Un chef d'orchestre pour diriger la symphonie

Lors de la rédaction du décret du 30 septembre 1953, les auteurs de ce texte avaient retenu un loyer « équitable ». En effet, le bailleur comme le locataire se devaient d'être en phase, tant au regard du marché immobilier, qu'au regard des commerces proprement dit. Cette notion, cet adjectif, a disparu en 1965.

D'une manière générale, le droit n'aime pas l'équité car tous les travers sont possibles.

Il est certain que la suppression de cette expression a permis de donner un caractère bien plus scientifique à l'expertise. Ces spécialistes se doivent de scruter les valeurs et de rechercher les modalités et circonstances qui ont prévalu à la signature du bail ou de son renouvellement.

Par ailleurs, le rejet de toute notion morale attachée à l'équité a permis de fixer les règles liées au renouvellement et notamment à l'article 145-33 du Code de commerce et ainsi la valeur locative.

Il appartient donc aux magistrats de mettre en musique la partition du bailleur et celle du locataire. Les experts se feront métronomes et ainsi selon la formule « la bonne musique adoucit les mœurs ».

Rappel d'appel du 3 mai 2017 : pas de Tgi ? Pas de déplafonnement !

une arrière boutique, une chambre et un cabinet au dessus de l'arrière boutique, à droite de la porte cochère. Cette boutique possède deux portes, une sur la cour (qui est condamnée) et l'autre sur l'allée de l'immeuble. La cave a une entrée dans l'escalier commun et une autre dans la boutique (...).

Par acte d'huissier de justice en date du 19 septembre 2012, la société Edmond Coignet a donné congé avec offre de renouvellement pour le 31 mars 2013 moyennant un loyer annuel de 21 600 euros.

Par jugement avant dire droit en date du 4 mars 2014, le juge des loyers commerciaux a :
- constaté que par l'effet du congé avec offre de renouvellement délivré le 31 mars 2013 par la société Edmond Coignet le bail concernant les locaux situés à Paris, 17 rue des Apenins s'était renouvelé à compter du 1^{er} avril 2013, - désigné Mme R. en qualité d'expert aux fins de donner son avis sur la valeur du bail renouvelé,

- fixé le loyer provisionnel au montant du loyer contractuel en cours,
- ordonné l'exécution provisoire,
- réservé les dépens et les demandes au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'expert a déposé son rapport le 26 novembre 2014 concluant à un déplafonnement, rappelant que le loyer plafonné au 1^{er} avril 2013 est de 11 500 euros et proposant une valeur locative de 22 750 euros au 1^{er} avril 2014.

Par jugement en date du 26 août 2015, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris a :

- Débouté la société Edmond Coignet de sa demande de déplafonnement portant sur les locaux sis à Paris XVII^e 4 rue des Apenins,
- Fixé à 11 654,65 euros en principal par an à compter du 1^{er} avril 2013 le loyer du bail renouvelé depuis cette date entre la société Edmond Coignet et Madame R. pour les locaux situés à Paris XVII^e, 4 rue des Apenins

Rappel d'appel du 3 mai 2017 : pas de déplafonnement !

Suite de la page 16

toutes autres clauses et conditions du bail expiré demeurant inchangées,
- Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision,

- Débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- Condamné chacune des parties par moitié aux dépens qui incombent le coût de l'expertise.

La Sas Edmond Coignet a le 7 septembre 2015 interjeté appel de ce jugement.

Par dernières conclusions signifiées par le Rpv le 27 septembre 2016, la société Ardissa venant aux droits de la société Edmond Coignet et la société Sci D 48 ont demandé à la cour de :

- au visa des articles L. 145-33, L. 145-34 et R. 145-6 du Code de commerce et les articles 325 et suivants du Code de procédure civile, dire que les sociétés Ardissa et Sci D 48 recevables et bien fondées en leurs demandes, fins et conclusions,

- recevoir les sociétés Ardissa et Sci D 48 en leur intervention volontaire et les en déclarer bien fondées,

- réformer le jugement rendu par le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris du 26 août 2015,

statuant à nouveau,
- fixer la valeur locative des locaux loués à la somme de 22 750 euros par an en principal, hors charges, hors taxes, à compter du 1^{er} avril 2013, date de renouvellement du bail commercial,

- confirmer le jugement rendu par le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris du 26 août 2015 en ce qu'il a condamné chacune des parties par moitié au coût de l'expertise,
- débouter Mme R. de ses demandes,

- condamner Mme R. au paiement de la somme de 3 000 euros au profit des sociétés Ardissa et Sci D 48, chacune pour moitié, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens dont distraction entre les mains de M^e Philippe Renaud, avocat à la Cour, en application des articles 695 et suivants du Code de procédure civile.

Par dernières conclusions signifiées par le Rpv le 22 janvier 2016, Mme R. a demandé à la cour de :

- constater l'absence de modification notable des facteurs locaux de commercialité,
- constater l'absence d'incidence favorable sur l'activité exercée par Mme R.,

en conséquence,
- débouter la société Edmond Coignet de l'ensemble de ses demandes,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit qu'il convient :

- d'appliquer le loyer indiciaire, de fixer le loyer à la somme de 11 654,65 euros par an, hors charges et hors taxes, à compter du 1^{er} avril 2013, date de renouvellement du bail,
- condamner la société Edmond Coignet à payer la somme de 6 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

- condamner la société Edmond Coignet aux entiers dépens incluant les frais d'expertise. L'ordonnance de clôture a été prononcée le 11 janvier 2017.

Motifs

Sur l'intervention volontaire des sociétés Ardissa et Sci D 48

A la suite d'une transmission universelle de

patrimoine, la société Ardissa est venue aux droits de la société Edmond Coignet. Puis par acte du 20 juillet 2016, la société Ardissa a vendu à la Sci D 48 les locaux sis 4 rue des Apenins à Paris 17^e. En conséquence, il convient de recevoir la société Ardissa et la Sci D 48 en leurs interventions volontaires.

Sur les motifs de déplafonnement

Il résulte du jugement avant dire droit et il n'est pas contesté que le bail a été renouvelé à compter du 1^{er} avril 2013.

Mme R. exerce dans les lieux loués une activité de café bar.

Sur les lieux loués

Selon le rapport d'expertise, les lieux loués sont situés au pied d'un immeuble de bonne qualité de bâti, édifié au début du 19^e siècle, situé à Paris 17^e, 4 rue des Apenins, dans le quartier des Epinettes, non loin du nouveau quartier des Batignolles, dans une voie secondaire perpendiculaire à l'avenue de Clichy, à proximité de la station de métro Brochant. Il s'agit d'une rue peu commerçante, avec quelques commerces en pied d'immeuble.

Selon le rapport d'expertise, les lieux loués se composent de la façon suivante :

- au rez de chaussée, l'accès à la boutique s'effectue par 2 portes vitrées.
- Ce rez de chaussée comprend une salle de café de 8,40 m², une arrière salle aveugle, des sanitaires, une cuisine,
- un sous-sol auquel on accède par une trappe et un escalier très raide, comprenant une cave voûtée avec un sol en terre battue,
- un étage à usage de logement, uniquement accessible depuis la cuisine par un escalier en colimaçon, comprenant une chambre, une salle d'eau avec sanitaire. L'étage ne comprend pas de cuisine.

Sur le plafonnement

L'article L. 145-33 du Code de commerce prévoit que le montant des loyers des baux à réviser ou à renouveler doit correspondre à la valeur locative. Cette valeur locative ne s'applique que lors des fixations judiciaires du loyer révisé ou renouvelé à défaut d'accord entre les parties.

L'article L. 145-34 du Code de commerce institue cependant un plafonnement du loyer lors des renouvellements auxquels il ne peut être dérogé qu'en cas de modification notable de l'un des premiers éléments visés par l'article L. 145-33 du Code de commerce.

En l'espèce, pour solliciter le déplafonnement du loyer, la bailleuse soutient qu'il existerait une modification notable des facteurs locaux de commercialité.

La cour rappelle que seule les modifications notables des facteurs locaux de commercialité intervenus dans un rayon de 400 m² du commerce considéré, et au cours du bail expiré peuvent être retenues.

L'expert a relevé une augmentation de la population du 17^e arrondissement de 6,26 %, alors que la population parisienne augmentait dans le même temps de 5,91 %. Cette augmentation n'est pas significative.

L'augmentation de la fréquentation de la station Brochant au cours du bail expiré a augmenté de 19,14 %. Cependant cette augmentation n'est pas notable car il n'est pas démontré par le bailleur qu'elle serait supérieure à celle de la fréquentation de l'ensemble du métro parisien.

L'expert a relevé les constructions dans un rayon de 400 m² du commerce considéré, mais il a retenu les déclarations d'ouverture

de chantier, alors que seules les nouvelles constructions achevées dans la mesure où elles sont susceptibles d'apporter un flux de chaland favorable au commerce peuvent être retenues. Dès lors, il convient de noter qu'au cours de bail expiré il n'y a eu que 68 logements nouveaux, 380 m² de commerce, 75 m² de bureaux, 183 m² d'équipement collectif, 54 logements transformés par changement de destination ce qui est insuffisant pour constituer une modification notable des facteurs locaux de commercialité.

L'expert a relevé que le quartier Clichy-Batignolles était en cours de construction, mais la cour rappelle que seules les constructions achevées au cours du bail expiré peuvent être prises en considération. Dans ces conditions, ni le projet de construction du tribunal de grande instance de Paris, ni la construction du quartier des Batignolles sur les anciennes friches ferroviaires de la Sncf ne peuvent être prises en compte. De même la nouvelle maison du projet Clichy-Batignolles n'a ouvert ses portes que le 2 mai 2014.

Aux dires mêmes de l'expert les travaux de prolongement de la ligne 14 du métro, du Rer C, de la ligne 3b du tramway étaient à l'état de projet au cours du bail expiré.

Les lieux loués sont également desservis par les lignes de bus 31, 66, 54 et 74. Le bailleur établit par un communiqué de la mairie de Paris qu'entre 2008 et 2010 l'offre de ces lignes a été renforcée (fréquence augmentée aux heures de pointe, création de service le dimanche et fêtes ainsi qu'en soirée). Cependant, la cour relève qu'en l'absence d'éléments chiffrés permettant d'établir une augmentation du flux de chalands, correspondant à cette augmentation de desserte, celle-ci ne peut être retenue comme étant une modification notable des facteurs de commercialité.

Le nouveau conservatoire de musique situé avenue de Courcelles n'a été inauguré qu'en septembre 2013, soit après le bail expiré.

L'expert ne donne aucune précision sur la situation de la première tranche du parc

Clichy-Batignolles ouverte en juillet 2007 mais le bailleur reconnaît lui-même dans ses conclusions qu'elle se situe à 550 m du commerce considéré.

L'expert a relevé une augmentation de l'évolution des revenus par ménage du 17^e arrondissement de 21,2 % sur cinq ans alors que l'évolution des revenus par ménage de Paris s'établissait à 19 % au cours de la même période. Ainsi que l'a relevé à juste titre le premier juge, le 17^e arrondissement est très hétéroclite, la population du quartier des Epinettes où se trouve le commerce considéré est beaucoup plus populaire que celle du quartier ouest du même arrondissement, si bien que les données afférentes à l'ensemble de l'arrondissement ne sont pas significatives. Le bailleur qui conteste cette appréciation, ne donne aucun élément quant à l'évolution du revenu des ménages du quartier des Epinettes où se situe le commerce considéré.

Dans ces conditions, il n'existe pas de modification notable des facteurs locaux de commercialité au cours du bail expiré ayant une incidence sur le commerce exercé et la baisse doit être déboutée de sa demande de déplafonnement. En conséquence, le loyer doit être fixé en application des indices contractuellement prévus, soit à un montant annuel au 1^{er} avril 2013 de 11 654,65 euros.

Par ces motifs

Statuant publiquement et contradictoirement Reçoit les sociétés Ardissa et Sci D 48 en leurs interventions volontaires

Confirme le jugement entrepris, Y ajoutant,

Condamne in solidum la société Ardissa aux droits de la société Edmond Coignet et la Sci D 48 à payer à Mme R. une somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamne in solidum la société Ardissa aux droits de la société Edmond Coignet et la Sci D 48 aux entiers dépens de l'appel.

NOVEMBRE 2017 : PARIS ET PROVINCE LE TOP TEN DES VALEURS LOCATIVES

PARIS			
Paris	128 m ² pondérés	Avenue des Champs-Élysées	19531 €/m ² /an
Paris	353 m ² pondérés	Avenue des Champs-Élysées	19122 €/m ² /an
Paris	1000 m ² pondérés	Avenue des Champs-Élysées	13800 €/m ² /an
Paris	114 m ² pondérés	Rue Saint-Honoré	13596 €/m ² /an
Paris	16 m ² pondérés	Rue du Faubourg Saint-Honoré	12813 €/m ² /an
Paris	40 m ² pondérés	Rue Saint-Honoré	12625 €/m ² /an
Paris	707 m ² pondérés	Avenue des Champs-Élysées	12447 €/m ² /an
Paris	110 m ² pondérés	Avenue des Champs-Élysées	11818 €/m ² /an
Paris	461 m ² pondérés	Avenue des Champs-Élysées	8677 €/m ² /an
Paris	20 m ² pondérés	Rue des Francs-Bourgeois	5150 €/m ² /an
PROVINCE			
Cannes	42 m ² pondérés	Rue d'Antibes	4048 €/m ² /an
Cannes	16 m ² pondérés	Rue d'Antibes	3438 €/m ² /an
Nice	38 m ² pondérés	Paradis	3421 €/m ² /an
Mégève	50 m ² pondérés	Rue Charles-Feige	2800 €/m ² /an
Aix-en-Provence	49 m ² pondérés	Rue Fabrot	2449 €/m ² /an
Nice	49 m ² pondérés	Rue Paradis	2449 €/m ² /an
Cannes	45 m ² pondérés	Rue d'Antibes	2400 €/m ² /an
Cannes	250 m ² pondérés	Rue des Serbes	2400 €/m ² /an
Nice	78 m ² pondérés	Rue Paradis	2378 €/m ² /an
Nice	42 m ² pondérés	Rue Masséna	2369 €/m ² /an