

**Fixation du loyer de renouvellement des locaux loués à la PLATEFORME DU BATIMENT
au 6 et 8, rue Tanger, 1 et 3 rue Gaston Rebuffat et 218,220
et 220 boulevard de la Villette 75019 PARIS**

**Incidence du rapport de Monsieur GARRAUD sur la négociation
du loyer de renouvellement**

1 – Surface utile et surface pondérée

	Rapport ROBINE	Rapport GARRAUD
Surface utile	3.276	2.981,70
Surface pondérée	1.528	1.482

L'expert ROBINE retient une surface utile totale de **3.276 m²**, ce qui est conforme aux termes du bail.

Monsieur GARRAUD retient, sur la base de plans différents, une surface de **2.981,70 m²** semblant plus conforme à la surface réelle des locaux.

Ce différentiel de **294,30 m²** utiles traduit des écarts de surfaces que l'on retrouve à tous les niveaux (33 m² au RDC, 135 m² au 1^{er} étage, 126 m² au 1^{er} sous-sol et 9m² au 2^{ème} sous-sol)

Très logiquement, cet écart de surfaces utiles se retrouve dans le calcul de la surface pondérée des locaux loués estimée à **1.482 m²** dans le rapport de Monsieur GARRAUD et **1.530 m²** dans le rapport de Monsieur ROBINE.

La conséquence immédiate de cet écart de surfaces est que la SCI THOMAS n'a pas intérêt à communiquer spontanément le rapport de Monsieur GARRAUD à la PLATEFORME DU BATIMENT qui pourrait alors être tentée de contester la surface utile des locaux loués et mécaniquement le montant du loyer de renouvellement recherché par votre société.

2 – Sur les termes de comparaison du rapport GARRAUD

2.1 – Observations générales

Le rapport GARRAUD détermine un prix de **420 €/m²p** versus **380 €/m²p** dans le rapport ROBINE pour la partie commerciale.

Le rapport GARRAUD détermine un loyer annuel de renouvellement de **36.000 €** (100 € par place et par mois sur 30 places) versus **32.400 €** dans le rapport ROBINE qui retient un prix de location mensuelle de 90 € par place de parking.

De manière générale, les références de Monsieur GARRAUD sont plus récentes que celles de Monsieur ROBINE et plus multisectorielles que le rapport du Preneur dans lequel les commerces alimentaires sont surreprésentés.

Cependant, aucun rapport ne cite des références de loyers d'autres sites exploités à Paris par la PLATEFORME DU BATIMENT.

2.2 – Sur les références de prix de marché

Certaines références sont communes aux deux rapports (CAJOO, BIOCOOP alias NATURALIA, TRUFFAUT, VERTICAL'ART).

La majorité des références de Monsieur GARRAUD sont comprises entre les années 2018 à 2021 versus 2015 et 2016 dans le rapport ROBINE.

Sur le plan sectoriel, Monsieur GARRAUD a ajouté des références de salles de sport (Fitness Park, Climb up, Orange Theory Fitness) qui sont quasi-totalement absentes du rapport de Monsieur ROBINE (à l'exception de Vertical Art) alors même que leurs surfaces comprises entre 611 et 2085 m²p sont plus importantes en moyenne que celles des commerces alimentaires cités par Monsieur ROBINE (de 312 à 1192 m²p) et plus proches de celles des locaux loués (1482 m²p à 1529,04 m²p).

In fine, la moyenne mathématique des références de Monsieur GARRAUD fait ainsi ressortir un prix de marché de 522,6 €/m²p versus 484 €/m²p dans le rapport ROBINE.

Une incohérence est à relever concernant la librairie GIBERT JOSEPH dont le prix est de 497 €/m²p selon Monsieur ROBINE et 570 €/m²p pour Monsieur GARRAUD concernant la même adresse.

J'ai donc demandé à Monsieur GARRAUD de m'expliquer cette différence qui résulte soit de l'erreur de l'un des deux experts, soit du fait que Monsieur GARRAUD a retenu incluant une décapitalisation d'un droit au bail qui aurait été acquitté par le Preneur lors de la prise à bail, ce que n'aurait pas fait Monsieur ROBINE.

Dans les deux rapports, les références sont géographiquement répartis dans différents quartiers de la capitale.

Par ailleurs, le rapport de Monsieur GARRAUD confirme que le fait de privilégier des références relevant du secteur alimentaire est une méthode défavorable au Bailleur et ce qui doit donc être pondérée avec plus de références venant d'autres secteurs d'activité.

2.3 – Sur les références de renouvellements amiables

La moitié des références citées sont communes aux deux rapports (Go sport, Darty, Celio).

La différence se joue donc sur les 3 autres références citées par chacun des deux rapports.

On notera que celles de Monsieur GARRAUD sont, là encore, un peu plus récentes (2017 et 2018) que celles de Monsieur ROBINE (2016 et 2017).

Il est également intéressant de noter que les deux Experts citent une référence de la poste mais en évoquant des bureaux différents dont les loyers sont sans rapport : 314 €/m²p dans le rapport ROBINE versus 608 €/m²p dans le rapport GARRAUD.

In fine, la moyenne mathématique des références de Monsieur GARRAUD fait ainsi ressortir un prix de marché de 598,5 €/m²p versus 529 €/m²p dans le rapport ROBINE, ce qui constitue une différence de prix notoire lorsqu'elle rapportée à la surface pondérée des locaux loués.

Il est intéressant de relever que les références Go sport et Darty sont communes aux deux rapports dès lors que, comme indiqué dans ma précédente note :

- a) Elles sont relativement **récentes** (janvier 2018 à janvier 2020)
- b) Elles sont relativement **proches** des locaux loués (2,5 km pour DARTY et 2,3 km pour GO SPORT selon google maps)
- c) Elles concernent des **surfaces pondérées supérieures** à celles des locaux loués (1858 m²p et 2075 m² p vs 1530m²p pour les locaux loués hors parking)
- d) Elles présentent un prix au m² élevé malgré l'importance des surfaces concernées à savoir respectivement 490 et 700 € soit une moyenne de **595 €/m²/HC/HT/AN**. C'est un prix, là encore, bien supérieur aux 380 € retenus par l'Expert ou au prix proposé par la SCI MICHEL THOMAS.

2.4 – Sur les références judiciaires

Chacun des rapports cite deux références dont une leur est commune à savoir CARREFOUR MARKET.

Cependant, il est particulièrement intéressant de relever que la seconde référence du rapport ROBINE concerne le Centre Esthétique « L'échappée » avec un prix de 275 €/m²p pour un bail ayant pris effet en août 2017 alors que Monsieur GARRAUD cite une référence très récente concernant un bail ayant pris effet le 1^{er} novembre 2021 pour un Franprix dont le loyer était de 380 €/m²p et donc sensiblement plus élevé.

Cette référence permet de porter le prix moyen issu de références judiciaires à 370 €/m²p dans le rapport de Monsieur GARRAUD versus 317,5/m²p dans le rapport de Monsieur ROBINE, ce qui impacte de manière non négligeable l'estimation du loyer de renouvellement.

2.5 – Sur la partie parking

La divergence entre les Experts est relativement minime puisqu'elle repose sur le fait que l'un estime à 90 € la location mensuelle d'un emplacement et l'autre à 100 €.

3 – Prise en considération de la taxe foncière

Comme je vous l'indiquais dans ma précédente note, il convient de déduire du montant du loyer de renouvellement celui de la taxe foncière supportée par le Preneur qui s'élevait à 26.783 € selon le dernier avis transmis.

4 – Hypothèse de travail sur la suite à donner

Dans le cadre des négociations en cours avec le Preneur, **je recommande de ne pas transmettre en l'état le rapport de Monsieur GARRAUD compte tenu de la problématique relative aux surfaces relatées ci-avant.**

Cependant, je considère cette option pour les besoins du raisonnement ci-après

Option 1 : Rapport Garraud sur la base des surfaces utiles et pondérées qu'il retient

Le loyer de renouvellement ressort à 658.000 € HC/HT/AN desquels il faut déduire 26.783 € de taxe foncière soit un montant total de **631.217 €** ce qui est un peu inférieur au 662.583,88 € sollicités dans le congé avec offre de renouvellement signifié au Preneur.

Option 2 : Rapport Garraud sur la base des surfaces utiles du Bail et pondérées retenues par le rapport ROBINE

Monsieur GARRAUD estime le loyer de renouvellement à **420 €/m²p/AN/HC/HT** pour la partie commerce.

Rapporté à la surface pondérée de 1530 m²p retenue par Monsieur ROBINE sur la base de la surface utile mentionnée au Bail, on obtient un loyer de 642.600 € auquel s'ajoute un loyer de 36.000 € au titre des parkings (selon rapport GARRAUD) soit un total de **678.000 €**.

Après déduction de la taxe foncière de 26.783 €, le loyer de renouvellement dû rétroactivement ressort ainsi à 651.217 € soit un loyer légèrement inférieur aux **662.583,88 €** sollicités dans le congé avec offre de renouvellement signifié au Preneur

Ce différentiel de **11.366,88 € HC/HT/AN** entre le loyer de renouvellement ainsi estimé et le loyer proposé dans le congé ne me paraît pas devoir justifier une procédure du Preneur compte tenu de sa durée et de son coût sauf à en faire une question de principe ou à considérer qu'en tout état de cause, une procédure judiciaire permettrait d'obtenir un loyer de renouvellement bien moindre.

En pratique et dans le cadre de la négociation à poursuivre avec la PLATEFORME DU BATIMENT, je pense qu'il conviendrait d'extraire les références de Monsieur GARRAUD de son rapport et de les transmettre à Monsieur TOUBLANC en l'invitant, s'il l'estime utile, à recueillir l'avis de son propre expert sur la pertinence de nos références.

 CABINET TROUVIN	34 rue de Bassano 75008 PARIS Tel : 01 47 63 42 10 www.trouvin-avocats.fr cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr
---	--



Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris