

**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
Note en réponse sur le rapport d'expertise de Monsieur ROBINE**

I - RAPPEL DES FAITS

Par exploit d'huissier du **9 décembre 2021**, la SCI MICHEL THOMAS a signifié à la PLATEFORME DU BATIMENT un congé avec offre de renouvellement proposant un loyer de **662.583,88 € HT/HC/AN** à compter du 15 juin 2022, ce loyer correspondant au montant du loyer indexé.

Par courriel du **10 mars 2022**, Monsieur TOUBLANC a fait part de l'acceptation du Preneur de renouveler le bail pour une nouvelle durée de neuf années entières et consécutives mais en contestant le loyer de renouvellement qu'il souhaiterait minorer à **580.000 € HT/HC/AN** à compter du 15 juin 2022, soit un loyer inférieur au montant du loyer actuel.

Le Preneur justifie cette valorisation par un rapport d'expertise amiable établi par le cabinet ROBINE qui compte parmi les trois experts les plus reconnus en ce domaine, tant par les Tribunaux que par les professionnels des baux commerciaux.

L'enjeu financier de cette négociation résulte de l'écart de valorisation des parties sur la durée du bail soit : **662.583,88 € - 580.000,00 € x 9 ans = 743.254,92 € à parfaire en fonction de l'évolution de l'indexation.**

L'objet de la présente note est de déterminer les points du rapport d'expertise ROBINE pouvant être contestés dans le cadre du rendez-vous amiable devant se tenir le 23 mars 2022 entre les parties.

II – OBSERVATIONS TECHNIQUES SUR LE RAPPORT DE MONSIEUR ROBINE

1 – Surface utile et surface pondérée

L'expert ROBINE retient une surface utile totale de **3.276 m²**, ce qui est conforme aux termes du bail et du congé avec offre de renouvellement et demeure valable dès lors que le Preneur n'a pas réalisé, en cours de bail, des travaux modifiant les caractéristiques des locaux loués.

La surface pondérée retenue par l'Expert ROBINE est de 1.529,04 m²p arrondie à **1.530,00 m²p** après application de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière 5^{ème} édition qui est effectivement celle applicable en l'espèce.

L'étude approfondie des coefficients retenus par l'Expert pour chaque type de locaux se trouvant aux différents étages, montre que Monsieur ROBINE a appliqué soit directement les coefficients de pondération de la Charte, soit des coefficients médians lorsque la charte le permet (ex : coefficient de 0,15 pour les annexes diverses du 1^{er} sous-sol lorsque la charte propose de retenir un coefficient compris entre 0,10 et 0,20 – cf. pages 12 et 13 du rapport d'expertise).

En conséquence, le calcul de la surface pondérée retenue par l'Expert ROBINE n'appelle pas de critique particulière.

2 – Critique de l'étude de marché et des termes de comparaison

Conformément à la méthodologie applicable, l'Expert a déterminé la valeur locative de renouvellement par référence à des nouvelles locations, des renouvellements amiables et des fixations de loyer de renouvellement par voie judiciaire.

Cependant, les éléments retenus encourent plusieurs critiques qui sont exposées ci-après.

2.1 – L'incohérence mathématique de l'Expert judiciaire

Hors parkings et donc uniquement pour la partie commerce, l'Expert retient un prix de **380 €/m²/HC/HT/AN**, appliqué à une surface pondérée de 1.530 m² permettant de déterminer un loyer de renouvellement de 581.400 € HC/HT/AN, pour cette seule partie des locaux loués (p.23 du rapport).

Pourtant, cela ne correspond pas à l'addition mathématique de l'ensemble de ces références se chiffrant comme suit (p.17 à 19 du rapport d'expertise) :

Moyenne des 15 références concernant des nouvelles locations (rouge) : 484 € HC/HT/AN
Moyenne des 6 références concernant des renouvellements amiables (vert) : 529 € HC/HT/AN
Moyenne des 2 références consécutives à des décisions judiciaires (bleu) : 317,5 € HC/HT/AN

Moyenne de l'ensemble de ces trois types de références :

$$484 \text{ €} + 529 \text{ €} + 317,5 \text{ €} / 3 = \underline{\underline{443,5 \text{ € m}^2/\text{HC/HT/AN}}}$$

Ce prix au mètre carré est bien supérieur aux seuls **380 €/m²/HC/HT/AN** retenu par l'expert (p.23 du rapport).

Rien n'explique dans le rapport que l'Expert retienne un prix moyen bien éloigné de la moyenne mathématique de ses termes de comparaisons.

2.2 – Critique de références concernant les nouvelles locations (p.17 du rapport)

► De nombreuses références sont **anciennes** notamment 7 à 15 (février 2015 à juillet 2017) de sorte que leur pertinence est moindre dès lors que l'on considère qu'au moins jusqu'au début de la crise sanitaire, les valeurs locatives avaient plutôt tendance à augmenter à Paris.

► La sectorisation des références est très hétérogène et parfois située dans une autre zone de chalandise non comparable (exemple : les références 1,8,9 et 15 situées à l'autre bout de paris) (p.19 du rapport).

A contrario, on remarque que toutes **les références** de cette catégorie **les plus proches** des locaux loués (4,11, 2,14) présentent **un prix au m² bien supérieurs au 380 € HC/HT/AN** retenus par l'expert :

- 2 : 449 €
- 4 : 602 €
- 11 : 478 €
- 14 : 513 €

Soit une moyenne de **510,50 €/m²/HC/HT/AN**

► Les activités des termes de références sont différentes de celles des locaux exploités avec une forte prépondérance des supermarchés. Cette méthode de comparaison avec les supermarchés est fréquemment utilisée lorsqu'il s'agit d'estimer le loyer de renouvellement de locaux situés à Paris et présentant une surface importante.

Cependant, on notera que dès l'on que l'on sort de cette activité de supermarché, les prix au mètre carré sont plus importants comme c'est le cas pour Gibert Joseph (1811 €/m²) ou Truffaut (1.307 €/m²)

On peut donc soutenir que **le fait de privilégier des références relevant du secteur alimentaire est une méthode défavorable au Bailleur et qu'elle doit être pondérée avec plus de références venant d'autres secteurs d'activité.**

► Concernant la superficie des références, le principe est que plus la surface est grande, moins le prix au m² est cher.

Or, le rapport retient de nombreuses surfaces bien inférieures, ce qui peut être présumé plus favorable au Bailleur.

Une référence doit particulièrement être relevée : celle de Gibert Joseph qui, avec une surface de 1811 m²p, datant d'octobre 2019 (donc assez récente) présente un prix de 497 €/m²/HC/HT/AN soit, là encore, un prix bien supérieur au 380 € retenus par l'Expert.

Appliquée à la surface pondérée des locaux loués, la transposition de cette référence amènerait à estimer le loyer de renouvellement de la seule partie commerce à : 1530 m²p x 497 €/m²/HC/HT/AN = 760.410,00 € (même s'il est vrai qu'il faut ensuite pondérer ce montant avec les références de renouvellements amiables et de fixation judiciaire et que cette référence est un peu éloignée des locaux loués).

2.3 – Critique de références concernant renouvellements amiables (p.18 du rapport)

► Les références 3 à 6 sont trop anciennes pour être pertinentes au regard de la date de prise d'effet du renouvellement qui est le 15 juin 2022 dans notre dossier.

► Les références 1 et 2 (GO SPORT et DARTY) présentent de nombreux atouts pour la SCI MICHEL THOMAS et il faut donc s'en prévaloir en soulignant qu'elles sont comparables aux locaux loués car :

- 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 – Critique de références concernant renouvellements judiciaires (p.18 du rapport)

Traditionnellement, les prix des renouvellements judiciaires sont toujours sensiblement plus bas que ceux des renouvellements amiables et des nouvelles locations. C'est bien le cas en l'espèce avec deux références faisant ressortir une moyenne de **317,50 €/m²/HC/HT/AN**

Cependant, si les deux décisions judiciaires citées ont été rendues assez récemment (septembre 2021 et juin 2018), elles portent sur des renouvellements de baux intervenus en janvier 2016 et août 2017 et donc anciens par rapport à la date de renouvellement qui interviendra le 15 juin 2022 dans ce dossier.

On peut donc raisonnablement soutenir qu'une décision judiciaire rendue sur un renouvellement à effet au 15 Juin 2022 comprendrait un prix de renouvellement supérieur aux **317,50 €/m²/HC/HT/AN** résultant de ces termes de comparaison.

3 - Ajout des parkings

L'expert ajoute à la partie commerce un loyer annuel de 32.400 € au titre des parkings ce qui paraît raisonnable.

4 – Abattement pour clauses exorbitantes de droit commun non applicable

En application de l'article R.145-8 du Code de Commerce, la valeur locative de renouvellement peut se voir appliquer un abattement exprimé en pourcentage (-5%, -10%, etc..) en fonction de l'importance des clauses dites exorbitantes de droit commun du bail, c'est-à-dire des clauses transférant au Preneur des charges que le Bailleur est supposé supporter par principe.

Or, en page 14 du rapport et après un examen sommaire des principales clauses du Bail, l'Expert judiciaire retient qu'au contraire « *Il s'agit d'un bail commercial qui reprend globalement des droits et obligations du Preneur que du Bailleur tel que le législateur l'a entendu* ».

Cette affirmation est donc favorable à l'exclusion de tout abattement pour clause exorbitante de droit commun venant minorer la valeur locative de renouvellement.

5 – Abattement de 5% contestable et erroné au titre de la taxe foncière

En page 23 de son rapport, l'Expert ROBINE applique un abattement de 5% au titre de la taxe foncière supportée par le Preneur après avoir précisé qu'il n'a pas eu communication d'un justificatif du montant de cette taxe foncière.

En premier lieu, cet abattement est appliqué à une valeur locative de 613.800 € HC/HT/AN qui est contestée au regard des observations précitées sur la pertinence des termes de comparaisons

En second lieu, une jurisprudence constante depuis 10 ans estime qu'il ne faut pas appliquer un abattement forfaitaire sur le montant du loyer du renouvellement pour tenir compte du paiement de la taxe foncière par le Preneur mais au contraire tenir compte de **son montant réel.**

A titre d'exemple, dans un jugement rendu **le 27 juin 2018** par le Tribunal de grand instance de Créteil, il été jugeait que :

« Sur la déduction de l'impôt foncier :

Le bail stipule la prise en charge de l'impôt foncier par la locataire.

L'article R145-8 du code de commerce dispose notamment que les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages.

Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge.

Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer. Il est aussi tenu compte des modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originellement fixé.

*En application de ces dispositions, il convient de **déduire le montant de l'impôt foncier tel que fixé par l'expert, de 3.024,00 € pour l'année 2015** »*

Dans un arrêt du **23 mai 2019**, la Cour de cassation a rappelé ce principe :

« Mais attendu qu'ayant relevé que la taxe foncière, dont le paiement incombe normalement au bailleur, avait été mise contractuellement à la charge du preneur, la cour d'appel qui a retenu, à bon droit, que, par application de l'article R.145-8 du code de commerce, les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci se serait déchargé sur le preneur sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative, a pu déduire le montant de l'impôt foncier de la valeur locative » ;

Or vous m'avez adressé le dernier avis de taxe foncière d'un montant de 26.783 € qui est donc inférieur au 30.690 € retenu par l'expert, ce qui impacte également l'économie du renouvellement (30.690 € - 26.783 € x 9 ans = 35.163 € d'écart sur la durée du bail et 3.907 € d'écart sur la valeur de loyer de renouvellement annuel).

6 – Synthèse sur le montant du loyer de renouvellement à négocier

En conclusion, il apparaît que de nombreux points du rapport d'expertise de Monsieur ROBINE peuvent être critiqués dans un sens favorable aux intérêts de la SCI MICHEL THOMAS.

Il apparaît également que sur la base d'un prix au m² de = **443,5 € m²** appliqué à la surface pondérée de locaux loués, les prétentions amiables de la SCI MICHEL THOMAS pourraient être ainsi formulées :

	Rapport Robine	SCI MICHEL THOMAS
Surface utile	3.276 m ²	3.276 m ²
Surface pondérée	1530 m ² p	1530 m ² p
Px/m² de la partie commerce	380 € HT/HC/AN	443 € HT/HC/AN
Loyer de renouvellement de la partie commerce	581.400 € HT/HC/AN	677.790 € HT/HC/AN
Loyer de renouvellement de la partie parkings	32.400 € HT/HC/AN	32.400 € HT/HC/AN
Loyer de renouvellement avant déductions éventuelles	613.800 € HT/HC/AN	710.190 € HT/HC/AN

Abattement pour clause exorbitante de droit commun	Non retenu	Non applicable
Incidence taxe foncière	- 5%	- 26.783,00 €
Montant de loyer de renouvellement final	583.110 € HT/HC/AN arrondis à 580.000 € par l'expert judiciaire	683.407,00 € HT/HC/AN

Dans cette approche, le montant du loyer de renouvellement indexé proposé dans le congé signifié au Preneur peut donc être présenté comme une moindre augmentation du loyer de renouvellement.

Toutefois, il est à noter qu'un Bailleur souhaitant faire fixer le loyer de renouvellement à un prix supérieur au montant du loyer indexé doit notamment rapporter la preuve d'une modification notable des facteurs des locaux de commercialité

L'inverse n'étant pas exact dans le cas où le Preneur souhaite faire valoir que la valeur locative des locaux loués a baissé comme l'a rappelé la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 11 décembre 2007 jugeant que :

« Attendu qu'ayant retenu que la valeur locative était inférieure au montant du loyer plafonné, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige, en a exactement déduit que le loyer du bail renouvelé devait être fixé à cette valeur locative, même inférieure au loyer en vigueur lors du renouvellement, sans que le locataire ait à rapporter la preuve d'une modification notable de ses éléments » .

En tout état de cause et compte tenu de l'importance des enjeux financiers présentés par ce dossier, il me semble indispensable de recueillir l'avis d'un Expert ayant une notoriété et une compétence comparables à celle du cabinet ROBINE & ASSOCIES.

A titre d'information, nous vous précisons qu'il existe une dizaine d'Experts judiciaires habilités parmi lesquels – et sans que nous ayons aucun intérêt financier ou personnel à les recommander – figurent :

- **Monsieur Gaël Le Vève** : 20 rue Cambon 75001 PARIS, Tél. : 01 49 24 98 90 / E-mail : glv.expertises@orange.fr

- **Cabinet MGG - Monsieur GARRAUD** :11, boulevard Malesherbes – 75008 PARIS, tel 01.40.71.01.70, : rgarraud@mgg-experts.com site internet : <http://www.mgg-experts.com/cabinet-maigne-gaborit-garraud.php>

Bien entendu, ces deux propositions ne sont pas limitatives et vous pouvez rechercher d'autres experts qualifiés en vous rendant sur le site internet de la Compagnie Nationale des Experts judiciaires en immobilier en cliquant sur le lien suivant lien suivant : <https://www.cneji.fr/>

Je reste à votre disposition pour faire le point sur ce qui précède et vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

 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