



CABINET
TROUVIN

Avocats au Barreau de Paris
Tél 01 47 63 42 10 - Fax 01 47 63 42 09
cabinet.trouvin@trouvin-avocats.fr
PALAIS A 354

Destinataire : Monsieur Stéphane TOUBLANC
Par courriel à : Stephane.Toublanc@saint-gobain.com

AVERTISSEMENT

La présente note est strictement confidentielle et adressée exclusivement au destinataire mentionné dans l'adresse électronique reprise en tête du message.

Si vous avez reçu cet email par erreur, nous vous remercions d'en aviser immédiatement l'expéditeur et de procéder à la destruction du message. Ce message reprend en effet des informations confidentielles et nous attirons votre attention sur le fait qu'il est strictement interdit de copier, transférer ou entamer une quelconque action sur base des informations confidentielles en votre possession.

1 – Contexte de la présente proposition amiable

Par acte sous seing privé du **14 mai 2013**, la SCI MICHEL THOMAS a loué à la Société PLATEFORME DU BATIMENT divers locaux situés aux 6 et 8, rue Tanger, 1 et 3 rue Gaston Rebuffat, 218 et 220 boulevard de la Villette 75019 PARIS, moyennant un loyer annuel de **605.000 € HT/HC/AN**.

Par exploit d'huissier du **9 décembre 2021**, la SCI MICHEL THOMAS a fait signifier à la Société 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 établi le **22 février 2022**.

Aux termes d'une réunion amiable qui s'est tenue le **23 mars 2022**, les parties n'ont pas pu trouver d'accord sur le montant du loyer de renouvellement tout en acceptant de poursuivre leurs échanges.

C'est dans ce contexte que la SCI MICHEL THOMAS entend adresser – dans un cadre strictement amiable et confidentiel - une proposition de loyer minoré sur la base des éléments exposés ci-après.

2 - Surface utile et surface pondérée

Conformément aux termes du bail, le rapport ROBINE retient une surface utile des locaux loués de **3.276 m²** qui n'est pas contestée.

Après application de la charte de l'Expertise en évaluation immobilière (5^{ème} édition – mars 2017), l'Expert ROBINE retient une surface pondérée de **1.530 m²p**, qui est acceptée par la SCI MICHEL THOMAS dans un cadre strictement amiable.

3 – Sur les termes de comparaison du rapport ROBINE pour la partie commerciale

3.1 – Observations générales

Le rapport ROBINE détermine un prix **380 €/m²p** pour la partie commerciale.

3.2 – Sur les références de prix de marché

Les références du cabinet ROBINE sont les suivantes :

TERMES DE COMPARAISON - MOYENNE SURFACE												
NOUVELLES LOCATIONS												
N°	Date d'effet du bail	Adresse	Activité	Enseigne / locataire	Moyenne surface pondérée	Loyer annuel	Capital €	Nature du capital	Coeff. d'amortissement	Loyer €/m ² P	Loyer décapitalisé €/m ² P	
1	Juin 2021	7 Rue Oscar Roty, Paris	Alimentation livrée à domicile	CAJOO	660 m ² P	233 333 €					334 €	
2	Octobre 2019	39 Avenue de la République, Paris	Supermarché biologique	NATURALIA	267 m ² P	120 000 €	450 000 €	Droit au bail	8,00	449 €	659,87 €/m ² P	
3	Mai 2019	123 Avenue de France, Paris	Librairie	GIBERT JOSEPH	1 811 m ² P	900 000 €				497 €		
4	Mars 2019	6-8 Boulevard De Clichy, Paris	Loisirs	VERTICAL'ART	839 m ² P	505 200 €				602 €		
5	Janvier 2019	4 Boulevard de la Bastille, Paris	Jardinage	TRUFFAUT	1 307 m ² P	600 000 €				459 €		
6	Avril 2018	4 Avenue Franklin D. Roosevelt, Paris	Supermarché	4 CASINO	546 m ² P	330 000 €				604 €		
7	Juillet 2017	8 Avenue de Tourville, Paris	Supermarché	CASINO	413 m ² P	174 825 €	700 000 €	Droit au bail	7,50	424 €	649,61 €/m ² P	
8	Novembre 2016	60 Rue Chardon-Lagache, Paris	Supermarché	INTERMARCHÉ EXPRESS	1 114 m ² P	400 000 €				359 €		
9	Novembre 2016	35 Rue de la Pompe, Paris	Supermarché	FRANPRIX	659 m ² P	600 000 €	210 000 €	Droit d'entrée	8,00	910 €	949,66 €/m ² P	
10	Octobre 2016	76 Rue Bobillot, Paris	Supermarché	FRANPRIX	325 m ² P	112 125 €				345 €		
11	Mai 2016	5 Rue Beihomme, Paris	Solderie bazar	TATI	251 m ² P	120 000 €				478 €		
12	Janvier 2016	5 Place de Dublin, Paris	Supermarché	MONOP*	313 m ² P	210 000 €				671 €		
13	Juillet 2015	63 Avenue de Choisy, Paris	Supermarché	MONOPRIX	1 192 m ² P	450 000 €				377 €		
14	Avril 2015	72 Avenue Parmentier, Paris	Supermarché	FRANPRIX	312 m ² P	160 000 €	120 000 €	Droit d'entrée	6,00	513 €	577,00 €/m ² P	
15	Février 2015	9 Rue Robert de Flers, Paris	Supermarché	KMART	389 m ² P	85 000 €				219 €		

Compte tenu de la typologie et la rareté de ces actifs, nous avons procédé à une recherche et analyse sur l'ensemble de la commune de Paris.

Pour mémoire, la valeur locative de marché est celle qui résulte d'une première location, aux clauses et conditions usuelles du marché, laquelle fait souvent suite à une vacance des locaux et a donné lieu fréquemment à divers investissements, manques à gagner et débours supportés par le propriétaire en vue de leur commercialisation, ce qui explique qu'elle affiche habituellement un montant plus élevé que la valeur locative dite de renouvellement.

ROBINE & ASSOCIÉS

17

Elles appellent les observations suivantes :

► La moyenne des 15 références concernant des nouvelles locations détermine un prix de **484 €/m² HC/HT/AN**.

► Toutes les références de cette catégorie les plus proches des locaux loués (4,11, 2,14) présentent un prix au m² supérieur au **380 € HC/HT/AN** retenus par l'expert ROBINE :

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

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

► 15 des 11 références concernent des hypermarchés, supermarchés et commerces alimentaires de sorte que ce secteur d'activité est sur représenté dans l'appréciation du loyer de renouvellement alors même qu'il ne correspond pas à l'activité exploitée par le Preneur.

► Le rapport ROBINE établit 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).

► De nombreuses références sont **anciennes** notamment les références 7 à 15 (février 2015 à juillet 2017) alors qu'il en existe des comparables plus récentes et que la jurisprudence établit qu'il convient de retenir les termes de comparaison les plus proches de la date de prise d'effet du renouvellement du bail.

On peut ainsi citer les loyers de marché suivants :

Adresse	Enseigne / Activité	Surface pondérée	Date d'effet	Prix de base au m ² pondéré
7, rue Oscar Roty 75015 Paris	CAJOO Alimentation livrée à domicile	660	01/06/2021	354
58, avenue de la Grande Armée 75017 Paris	ORANGE THEORY FITNESS Salle de sport	611	2020	409
<i>Surface non pondérée</i>				
51, rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris	CLIMB UP Salle de sport	635	2020	500
<i>Pondération transaction</i>				
39, avenue de la République 75011 Paris	BIOCOOP Supermarché bio	267	10-2019	449 / 709 (a)
123, avenue de France 75013 Paris	GIBERT JOSEPH Librairie	1 579	05-2019	570
6, boulevard de Clichy 75018 Paris	VERTICAL'ART Salle de sport	839	01/03/2019	602
4, boulevard de la Bastille 75012 Paris	TRUFFAUT Jardinerie	1 307	2019	459
147, rue Cardinet 75017 Paris	FITNESS PARK Salle de sport	843	2019	439
<i>Surface non pondérée</i>				
57, rue de Grenelle 75007 Paris	CARREFOUR CITY Alimentation	565	20/06/2018	774
25, rue Yves Toudic 75010 Paris	RBZL Evènementiel	1 711	02-2018	409
<i>Surface non pondérée</i>				
17, rue de Mont-Louis 75011 Paris	BASIC FIT Salle de sport	2 085	01/09/2017	360
<i>Surface non pondérée</i>				
29, avenue de Wagram 75017 Paris	MAISONS DU MONDE Equipement de la maison	763	31/08/2017	682 / 911 (a)
73, boulevard Haussmann 75008 Paris	AROMA-ZONE Cosmétiques	510	01/04/2017	686
181, avenue Victor Hugo 75016 Paris	CARREFOUR MARKET Supermarché	961	01/04/2017	624

(a) valeur incluant la décapitalisation du coût d'acquisition du droit au bail.

Ce dont il résulte que :

► Les parties sont en accord sur la pertinence de plusieurs références qui leur sont communes (CAJOO, BIOCOOP alias NATURALIA, TRUFFAUT, VERTICAL'ART).

► Les références du Bailleur sont plus récentes et proches de la date de prise d'effet du renouvellement de bail avec une majorité des références comprises entre les années 2018 à 2021 versus 2015 et 2016 dans le rapport ROBINE.

► Les références du Bailleur sont plus diversifiées que celles du Preneur.

3.3 – Sur les références de renouvellements amiables

Le rapport de Monsieur ROBINE cite les références suivantes :

RENOUVELLEMENTS AMIABLES							
N°	Date d'effet du bail	Adresse	Activité	Enseigne / locataire	Surface pondérée	Loyer annuel	Loyer €/m ² P
1	Janvier 2020	10 Place de la République, Paris	Equipement de la personne	GO SPORT	1 858 m ² P	1 300 600 €	700 €
2	Janvier 2018	1 Avenue de la République, Paris	Electroménager	DARTY	2 075 m ² P	1 016 750 €	490 €
3	Janvier 2017	5 Rue Choron, Paris	Services	LA POSTE	822 m ² P	257 900 €	314 €
4	Novembre 2016	116 Rue de la Tour, Paris	Supermarché	FRANPRIX	905 m ² P	387 000 €	428 €
5	Juillet 2016	4 Avenue Jean Moulin, Paris	Restauration rapide	KFC	309 m ² P	175 000 €	566 €
6	Février 2016	100 Rue Saint-Lazare, Paris	Equipement de la personne	CELIO	515 m ² P	348 000 €	676 €

Le Bailleur disposant des références suivantes :

Renouvellements amiables				
Adresse	Enseigne / Activité	Surface pondérée	Date d'effet	Prix de base au m ² pondéré
10, place de la République 75011 Paris	GO SPORT <i>Articles de sport</i>	1 858	01/01/2020	700
108-110, avenue de Wagram 75017 Paris	LA POSTE <i>Services postaux et bancaires</i>	457	12-2018	608
<i>Local exploité sous deux baux</i>				
2B, rue des Taillandiers 75011 Paris	BADABOUM <i>Discothèque</i>	401	01/10/2018	549
1, avenue de la République 75011 Paris	DARTY <i>Electroménager</i>	2 075	01/01/2018	490
10, place de la République 75011 Paris	CMG <i>Salle de sport</i>	723	01/10/2017	569
100, rue Saint-Lazare 75009 Paris	CELIO <i>Prêt-à-porter</i>	515	01/02/2016	675

Il s'ensuit que :

- ▶ La moitié des références citées est commune aux parties (Go sport, Darty, Celio). Go Sport et Darty ont pour caractéristique d'être relativement récentes (janvier 2018 à janvier 2020) et situés à proximité des locaux (2,5 km pour DARTY et 2,3 km pour GO SPORT selon google maps).
- ▶ La différence d'appréciation des parties se joue donc sur les 3 autres références citées par chacune des parties étant notées que celles du Bailleur plus récentes
- ▶ Les références du Bailleur font ainsi ressortir un prix de marché de 598,5 €/m²p versus 529 €/m²p dans le rapport ROBINE.

3.4 – Sur les références judiciaires

Le rapport ROBINE cite les deux références suivantes :

RENOUVELLEMENTS JUDICIAIRES										
N°	Date d'effet du bail	Adresse	Activité	Enseigne / locataire	Surface pondérée	Loyer annuel	Loyer €/m ² P	Motif de déplaçonnement	Date de la décision	Tribunal
1	Août 2017	64 Rue De La Folie-méricourt, Paris	Centre esthétique	L'ÉCHAPÉE	502 m ² P	137 951 €	275 €	Indéterminé	Septembre 2021	TJ PARIS
2	Janvier 2016	3 Rue Pierre Demours, Paris	Supermarché	CARREFOUR MARKET	1 133 m ² P	407 880 €	360 €	Caractéristiques des locaux	Juin 2018	TGI PARIS

Le Bailleur disposant des références suivantes :

Fixations judiciaires

Adresse	Enseigne / Activité	Surface pondérée	Date d'effet	Prix de base au m ² pondéré
103, boulevard Beaumarchais 75003 Paris	FRANPRIX Supermarché	352	01/11/2021	380
3, rue Pierre Demours 75017 Paris	CARREFOUR MARKET Supermarché	1 133	01/01/2016	360

► La référence CARREFOUR MARKET est commune aux deux parties.

► 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 le Bailleur 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 pour le Bailleur versus 317,5€/m²p dans le rapport de Monsieur ROBINE

4 – Sur l'estimation du loyer de renouvellement de la partie parking

Pour chacun des 30 emplacements de parking, Monsieur ROBINE estime que loyer annuel pourrait être fixé à 90 €, le Bailleur estimant, au regard des prix pratiqués dans le voisinage, que ce loyer serait plus justement fixé à 100 €.

5 – Prise en considération de la taxe foncière

A défaut d'être en possession de l'avis de taxe foncière lors de l'établissement de son rapport, Monsieur ROBINE a retenu un abattement de 5% sur le montant du loyer de renouvellement.

Comme le sait ce cabinet d'expertise, la jurisprudence n'admet pas ce raisonnement. Elle a établi, depuis près de 10 ans, qu'un tel abattement doit être exclu au profit de la déduction du montant réel de la taxe foncière supportée par le Preneur, de l'estimation du loyer de renouvellement

En l'espèce, le montant de la taxe foncière est de 26.783 €.

5 – Détermination du loyer de renouvellement

Surface utile : **3.276 m²**

Surface pondérée : **1530 m²p**

Valeur locative selon les références produites par les parties : **420 €/m²p/AN/HC/HT**

Estimation de la valeur locative au 15 juin 2022 : 420 € x 1530 m²p = **642.600,00 €**
pour la partie commerce

Estimation de la valeur locative pour la partie stationnement : **36.000 €**

Soit : 678.600 € - 26.783 € (au titre du montant réel de la taxe foncière) = 651.817 € arrondis
à : **652.000 €**

Le loyer de renouvellement ressort ainsi à 652.000 €.

*
* *

Cependant, dans un cadre amiable et à titre confidentiel, la SCI MICHEL THOMAS pourrait consentir à ramener le loyer annuel de renouvellement à **630.000 € HC/HT** rétroactivement à compter du 15 juin 2022.

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



Laurent MARTIGNON
Avocat au Barreau de Paris

CONFIDENTIEL