

MHD/BLL

Numéro 14/ 4178

**COUR D'APPEL DE PAU**

**2ème CH - Section 1**

**ARRET DU 27/11/2014**

Dossier : 13/03263

Nature affaire :

Demande de fixation du prix du bail révisé ou renouvelé

Affaire :

**Marcelle Marguerite BERRETROT, Marie-Thérèse BERRETROT,**

**Catherine LE BLANC, Françoise LE BLANC épouse BOURON**

C/

**SARL OBJECTIF BEAUTE**

**Grosse délivrée le :**

**à :**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**A R R E T**

**Prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 27 Novembre 2014, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.**

\* \* \* \* \*

**APRES DÉBATS**

à l'audience publique tenue le 07 Octobre 2014, devant :

Monsieur BERTRAND, Président

Madame MORILLON, Conseiller

Madame DIXIMIER, Conseiller chargé du rapport

assistés de Madame SAYOUS, Greffier, présent à l'appel des causes.

Les magistrats du siège ayant assisté aux débats ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

**APPELANTES :**

**Mademoiselle Marcelle Marguerite BERRETROT**

née le 17 Octobre 1929 à BIARRITZ (64200)

de nationalité Française

7 rue Larralde

64200 BIARRITZ

**Mademoiselle Marie-Thérèse BERRETROT**

née le 01 Octobre 1933 à BIARRITZ (64200)

de nationalité Française

7 rue Larralde

64200 BIARRITZ

**Mademoiselle Catherine LE BLANC**

née le 06 Juin 1951 à PARIS (14ème)

de nationalité Française

37 Rue Ribera

75016 PARIS

**Madame Françoise LE BLANC épouse BOURON**

née le 24 Août 1955 à PARIS (14ème)

de nationalité Française

2 Rue de Nogent

77560 BEAUCHERY-SAINT-MARTIN

Représentés par Me Jean-benoit SAINT-CRICQ, avocat au barreau de Bayonne

**INTIMEE :**

**SARL OBJECTIF BEAUTE**

7 Rue Larralde

64200 BIARRITZ

Représentée par Me Denis MAZELLA de la SELARL AQUITAINE AVOCATS, avocat au barreau de Bayonne

**sur appel de la décision**

en date du 25 JUILLET 2013

rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BAYONNE

**FAITS, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :**

Vu l'appel interjeté le 3 septembre 2013 par Mademoiselle Marcelle Marguerite BERRETROT, Mademoiselle Marie-Thérèse BERRETROT, Mademoiselle Catherine LE BLANC et Madame Françoise LE BLANC épouse BOURON à l'encontre d'un jugement prononcé par le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Bayonne en date du 25 juillet 2013,

Vu les dernières conclusions de Mademoiselle Marcelle Marguerite BERRETROT, Mademoiselle Marie-Thérèse BERRETROT, Mademoiselle Catherine LE BLANC et Madame Françoise LE BLANC épouse BOURON en date du 16 octobre 2013,

Vu les dernières conclusions de la SARL OBJECTIF BEAUTE en date du 13 décembre 2013,

Vu l'ordonnance de désignation d'un médiateur en date du 16 décembre 2013,

Vu l'échec de la médiation,

Vu l'ordonnance de clôture du 10 septembre 2014 avec fixation de l'affaire à l'audience du 7 octobre 2014.

\* \*

\*

Par acte sous seing privé en date du 1er octobre 1962, Monsieur Léon BERRETROT ' aux droits duquel se trouvent Mademoiselle Marcelle Marguerite BERRETROT, Mademoiselle Marie-Thérèse BERRETROT, Mademoiselle Catherine LE BLANC et Madame Françoise LE BLANC épouse BOURON ' a consenti à Monsieur Pierre LATASTERE ' aux droits duquel est venue la société Objectif Beauté depuis le 28 août 2006, ' un bail commercial portant sur des locaux situés à Biarritz ( 64200 ) 7 rue Larralde.

Selon avenant du 5 mai 1987, les bailleurs ont autorisé le preneur à exploiter dans lesdits locaux un salon de coiffure.

Le bail fait l'objet de renouvellements successifs.

Par jugement du 7 septembre 2005, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Bayonne, a fixé le loyer du bail renouvelé à la somme de 9432 euros HT par an, à compter du 19 février 2002, ce montant correspondant à la valeur locative des lieux loués, conformément aux critères édictés par l'article L 145-34 alinéa 3 du code de commerce au motif que la durée du bail était supérieure à douze ans.

Par acte extrajudiciaire du 16 mars 2011, les consorts BERRETROT - LE BLANC ont signifié à la société Objectif Beauté un congé avec offre de renouvellement pour le 30 septembre 2011 et fixation du loyer du bail renouvelé à la somme annuelle de 18'000 euros HT.

Le 27 avril 2011, la société Objectif Beauté a accepté le principe du renouvellement du bail mais a refusé le montant du loyer proposé par le bailleur.

Par acte d'huissier du 13 février 2013, les consorts BERRETROT - LE BLANC ont fait assigner la SARL OBJECTIF BEAUTE devant le juge des loyers commerciaux aux fins de voir fixer le montant du loyer du bail renouvelé à la somme de 18'000 euros l'an et subsidiairement de voir ordonner une mesure d'expertise.

Par jugement en date du 25 juillet 2013, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de BAYONNE a :

- . dit n'y avoir lieu à ordonner une mesure d'expertise,
- . débouté les demandeurs de leurs prétentions tendant au déplafonnement du loyer du bail consenti au preneur,
- . fixé à la somme de 12'646 euros le montant annuel du loyer du fonds de commerce à compter du 1er octobre 2011,
- . débouté la SARL OBJECTIF BEAUTE de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- . condamné les consorts BERRETROT - LE BLANC aux dépens .

Par déclaration en date du 3 septembre 2013, Mademoiselle Marcelle Marguerite BERRETROT, Mademoiselle Marie-Thérèse BERRETROT, Mademoiselle Catherine LE BLANC et Madame Françoise LE BLANC épouse BOURON ont interjeté appel de cette décision.

Par conclusions dernières en date du 16 octobre 2013, Mademoiselle Marcelle Marguerite BERRETROT, Mademoiselle Marie-Thérèse BERRETROT, Mademoiselle Catherine LE BLANC et Madame Françoise LE BLANC épouse BOURON ont demandé à la cour :

- . de réformer entièrement la décision,
- . d'ordonner une mesure d'expertise à leurs frais avancés pour confirmer les facteurs justifiant le déplafonnement, de déterminer la valeur locative de l'immeuble et la mission d'expertise,
- . de fixer à titre provisoire un loyer de 12'646 euros par an depuis le 1er octobre 2011, fondé exclusivement dans l'attente de la fixation du loyer définitif sur la variation de l'indice du coût de la construction,
- . de condamner l'intimée à leur verser une somme de 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens avec distraction au profit de Maître SAINT CRICQ.

A l'appui de leurs prétentions, elles font valoir que les facteurs locaux de commercialité ont connu une modification notable en cours de bail, conformément aux dispositions de l'article R 145-6 du code de commerce compte-tenu des travaux intervenus au centre ville de Biarritz,

avec notamment la création de deux parkings souterrains et la mise en place de navettes gratuites.

Par conclusions dernières en date du 13 décembre 2013, la SARL OBJECTIF BEAUTE demande à la cour :

- . de débouter les appelants de leur demande,
- . de la recevoir en ses entières fins, demandes et prétentions et de l'en déclarer bien fondée,
- . de constater que les conditions de déplaçonnement du loyer ne sont pas réunies,
- . *en conséquence,*
- . de dire qu'il n'y a pas lieu à déplaçonnement du loyer,
- . de débouter les appelants de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,
- . de fixer le loyer du bail renouvelé en fonction de la seule variation de l'indice national du code de la construction, soit au montant annuel de 12'646 euros,
- . de condamner les appelants à lui verser la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de la procédure civile.

Au soutien de ses prétentions, la SARL OBJECTIF BEAUTE fait valoir que la rue Larralde dans laquelle est situé le fonds de commerce est essentiellement une artère empruntée par les véhicules pour éviter le centre ville et ne présente de ce fait, aucun attrait touristique, qu'il n'y a eu aucune modification notable des facteurs locaux de commercialité, que de surcroît aucune modification notable n'est intervenue dans les autres éléments susceptibles de justifier un déplaçonnement - à savoir, caractéristiques du local, destination des lieux, obligations respectives des parties -.

L'instruction a été clôturée le 10 septembre 2014 et l'affaire a été plaidée le 7 octobre 2014.

Au-delà de ce qui sera repris pour les besoins de la discussion et faisant application en l'espèce des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, la cour entend se référer pour l'exposé plus ample des moyens et prétentions des parties aux dernières de leurs écritures visées ci-dessus.

## **SUR CE :**

### **I - SUR LA DEMANDE PRINCIPALE :**

Il convient de rappeler que :

- . sur le fondement de l'article L 145-34 du code de commerce :

*' à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1 ° à 4 ° de l'article L 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables,*

*de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des*

*activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.*

*En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.*

*Les dispositions de l'alinéa ci - dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans. '*

. sur le fondement de l'article 145-33 du code de commerce :

*' Le montant des loyers des baux commerciaux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.*

*A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :*

*1° - les caractéristiques du local considéré,*

*2 ° - la destination des lieux,*

*3 ° - les obligations respectives des parties,*

*4 ° - les facteurs locaux de commercialité,*

*5 ° - les prix couramment pratiqués dans le voisinage,*

*Un décret en Conseil d'Etat précise la consistance de ces éléments.'*

. sur le fondement de l'article R 145- 6 du code du commerce :

*' les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement 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.'*

Ainsi, dès lors que la durée du bail expiré n'excède pas douze ans, le plafonnement du loyer renouvelé est la règle sauf pour le bailleur à démontrer notamment la survenance, en cours de bail expiré, d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité.

En l'espèce, les consorts BERRETROT - LE BLANC sollicitent, sur ce dernier motif, le déplaçonnement du loyer, en indiquant qu'il est acquis dans le centre de Biarritz en raison des travaux importants intervenus Place Clémenceau qui ont entraîné une modification de la commercialité du bas de l'avenue Foch et de la rue Larralde grâce à la création des deux parkings souterrains - Bellevue et Médiathèque -, d'un service de navettes gratuites et de l'accroissement subséquent de la circulation devant le fonds de commerce en cause.

Cependant, s'il résulte des deux pièces - note de Vinci Park de mai 2009 et extrait du site de Wilmottte & associés du 12 juin 2013 - qu'ils versent, la certitude que les deux parkings de la Médiathèque et Bellevue ont été mis en service respectivement les 1er janvier 2005 et 1er juillet 2006, il n'en demeure pas moins qu'il n'est absolument pas démontré que ces facilités de stationnement en centre-ville augmentent la circulation automobile et pédestre devant le local litigieux, situé certes à quelques quatre cents mètres de la Place Clémenceau ( cf plans google maps versés par les appelants ), point névralgique de Biarritz, mais néanmoins légèrement en retrait du circuit centre-ville, dans une rue pentue, dans laquelle le stationnement automobile n'est autorisé que sur un côté de la voie publique et dont les trottoirs restent relativement étroits ( cf photographie versée par les appelants ).

De même, si la médiathèque et le musée de la mer ont été inaugurés en cours de bail expiré, il n'en demeure pas moins que ces deux établissements sont relativement éloignés de la rue Larralde, - notamment le musée de la mer - et qu'il n'est pas démontré, de ce fait, que les usagers et visiteurs de ces lieux fréquentent de façon plus importante les commerces situés rue Larralde.

Enfin, même si le service de navettes gratuites a été développé durant le bail expiré, - ce dont d'ailleurs la preuve n'est pas rapportée -, et si deux arrêts de navettes ont été installés, de part et d'autre de la rue Larralde, à proximité pour l'un de l'avenue du Maréchal Foch et pour l'autre de l'avenue de Verdum, il n'est pas établi que leur usage a accru notablement la circulation pédestre dans la rue Larralde.

En conséquence, la preuve de la modification de façon notable des facteurs de commercialité pour la SARL OBJECTIF BEAUTE n'étant pas rapportée et à défaut de l'invocation de toute autre modification intervenue en application de l'article L 145-33 du code du commerce, il convient de confirmer le jugement attaqué dans toutes ses dispositions.

## **II - SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :**

Les dépens de la présente instance seront supportés par les parties qui succombent.

\* \*

\*

Il est équitable de laisser à la charge des consorts BERRETROT - LE BLANC une somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de la procédure civile tout en rejetant leur propre demande présentée en application desdites dispositions.

## **PAR CES MOTIFS**

La cour, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Confirme le jugement rendu le 25 juillet 2013 par le tribunal de grande instance de BAYONNE dans toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne solidairement Mademoiselle Marcelle Marguerite BERRETROT, Mademoiselle Marie-Thérèse BERRETROT, Mademoiselle Catherine LE BLANC et Madame Françoise LE BLANC épouse BOURON à verser à la SARL OBJECTIF BEAUTE une somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute Mesdemoiselles Marcelle Marguerite BERRETROT, Marie-Thérèse BERRETROT, Catherine LE BLANC, et Madame Françoise LE BLANC épouse BOURON, de leur demande formée en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne solidairement Mesdemoiselles Marcelle Marguerite BERRETROT, Marie-Thérèse BERRETROT, Catherine LE BLANC et Madame Françoise LE BLANC épouse BOURON aux dépens.

Arrêt signé par Monsieur BERTRAND, Président, et par Madame Catherine SAYOUS, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER LE PRESIDENT