

Richard PARONNEAU
Expert près la Cour d'Appel de PAU
15 rue Las Bâches – 65360 SALLES ADOUR
Téléphone : 05 62 93 60 03 – Télécopie 05 62 51 38 06
Courriel : richard.paronneau@orange.fr

COUR D'APPEL DE PAU

Chambre 2. Section 1 - Arrêt du 23/03/2012 n°12/1390

Dossier n°11/00944 – Loyer commercial

Epoux Guy et Françoise DUCOS

Avoué : SCP MARBOT CREPIN

Avocat : Me CELESTE Barreau de MONTPELLIER

C/ SARL LE CLUB

Avoué : SCP PIAULT LACRAMPE CARAZE

Avocat : Me LARROZE Barreau de TARBES

oOo

**UN EXEMPLAIRE DU PRESENT RAPPORT
DATE ET SIGNE EN DERNIERE PAGE EN FIN D'ANNEXE
A ETE ADRESSE PAR NOS SOINS :
AU GREFFE DE LA COUR D'APPEL (DEUX ORIGINAUX)
AUX AVOCATS DE LA PROCEDURE DEVANT LA COUR (UNE COPIE A CHAQUE AVOCAT)
AUX AVOCATS PLAIDANT (UNE COPIE A CHAQUE AVOCAT)**



PLAN

MISSION	page 4
OPERATIONS D'EXPERTISE	page 5

oOo

I/ LES LOCAUX LITIGIEUX	page 8
§1 Situation locative.....	page 8
§2 Conditions locatives	page 9
§3 Description.....	page 11
§4 Surface pondérée	page 16

oOo

II/ ELEMENTS D'APPRECIATION	page 17
§1 L'emplacement.....	page 17
§2 Les locaux.....	page 18
§3 La destination des lieux et les obligations des parties	page 19
§4 Eléments de comparaison.....	page 20

oOo

III/ ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE	page 21
A/ Les locaux affectés au commerce	page 21
B/ Les locaux affectés à l'habitation	page 21

oOo

IV/ OBSERVATIONS SUR LE PRE-RAPPORT	page 22
-------------------------------------------	---------

oOo

CONCLUSION (feuille beige).....	page 28
ANNEXE (feuille beige)	page 29



COUR D'APPEL DE PAU

RAPPORT

Monsieur BERTRAND, Président,
Madame CLARET, Conseiller chargé du rapport,
Madame BUI VAN, Conseiller,
assistés de Madame SAYOUS, Greffier, présent à l'appel des causes.

Ont désigné Richard PARONNEAU,
Expert près la Cour d'Appel de PAU,

dans l'affaire opposant :

APPELANTS:

Monsieur Guy DUCOS,
né le 30 Janvier 1942 à AIRE SUR ADOUR (40800),
de nationalité Française,
522 avenue Les Pouses,
34570 MONTARNAUD,

Madame Françoise PROCOT épouse DUCOS,
née le 19 Décembre 1949 à PARIS 12EME,
de nationalité Française,
522 avenue Les Pouses,
34570 MONTARNAUD,

représentés par la SCP MARBOT CREPIN,
avocats à la Cour,
assistés de Maître CELESTE, avocat au barreau de MONTPELLIER,

INTIMEE :

SARL LE CLUB
venant aux droits de la SARL LA CHAPELOTTE,
prise en la personne de son gérant M. Stéphane MAYEUR,
domicilié en cette qualité audit siège,
6 Place Georges Clémenceau,
65110 CAUTERETS,

représentée par la SCP PIAULT LACRAMPE-CARRAZE,
avocats à la Cour,
assistés de Maître LARROZE, avocat au barreau de TARBES,

sur appel de la décision
en date du 24 FEVRIER 2011
rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TARBES

Rapport Epoux Ducos c. Eurl Le Club

AVEC POUR MISSION :

"- de rechercher s'il y a eu, depuis l'origine du bail, une modification notable des éléments permettant d'évaluer la valeur locative tels que fixés par les articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce et de recueillir tous éléments permettant de déterminer cette valeur locative..."



OPERATIONS D'EXPERTISE

Dès réception d'une copie de la décision nous désignant et de l'avis du versement de la provision, nous avons convoqué les parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 26 juin 2012, sur les lieux à CAUTERETS, n°6 place de la Mairie, le mercredi 18 juillet 2012.

Nous avons avisé les avocats par lettre simple.

En raison d'une étape du Tour de France cycliste qui bloquait ce même jour la route d'accès à la station, nous avons reporté le rendez-vous avec l'accord des avocats au lendemain 19 juillet mêmes heure et endroit.

Étaient présents :

- Monsieur Bernard POLLET, Expert conseil,
Représentant les appelants Monsieur et Madame DUCOS,
- Monsieur Stéphane MAYEUR,
Gérant de la SARL LE CLUB, intimée,
- Maître Gérard LARROZE, Avocat de l'intimée.

Au cours de cet entretien, nous avons lu aux parties notre mission, nous les avons écoutées en leurs dires et explications puis nous avons visité les lieux et demandé divers documents nécessaires à l'accomplissement de notre mission (cf. annexe n°1).

Compte tenu du grand nombre de pièces versées aux débats, de l'impossibilité matérielle de les annexer et de la rédaction d'un pré-rapport, nous ne joindrons en annexe que les courriers et dires des avocats avec bordereaux des pièces communiquées ainsi que les documents qui nous ont paru les plus importants, suite aux observations faites sur ledit pré-rapport.

Nous indiquons ci-dessous les différents courriers échangés *avant* la rédaction du pré-rapport :

- Courrier de convocation en date du 26 juin 2012 et courriel de report (cf. annexe n°1)

➤ Envoi de son dossier par Maître CELESTE et de ses conclusions devant la Cour par courrier en date du 27 juin 2012 (cf. annexe n°2) avec en pièces-jointes :

1. Contrat de bail initial
2. Acte de renouvellement
3. Demande congé avec offre de renouvellement
4. Réponse à demande de congé
5. Mémoire du 10/08/2010
6. Rapport Pollet
7. Mémoire du 18/11/2010
8. Mémoire du 18 janvier 2011 et annexe
9. Arrêt de la Cour d'Appel de Dijon du 15/12/1994
10. Arrêt Cour de cassation 30 juin 2004
11. Extraits Internet sur Cauterets
12. Avis de taxe foncière 1999 et 2010
13. Courrier de la ville de Cauterets du 21/09/2011

➤ Envoi de son dossier par Maître LARROZE par courrier en date du 8 juillet 2012 (cf. annexe n°2) et des conclusions devant la Cour de son prédécesseur Maître RONCARI avec en pièces-jointes :

- 1 Bail commercial au rapport de Maître Jules DEMASLES en date du 30 mai 1990 époux DUCOS / SARL LA CHAPELOTTE
- 2 Renouvellement de bail commercial du 23 avril 2003 au rapport de Maître Marc CAZEILS entre les époux DUCOS et la SARL LA CHAPELOTTE
- 3 Règlement de copropriété de l'immeuble dénommé Résidence le Paris situé à CAUTERETS 2 Place Maréchal Foch et 6 place Georges Clémenceau
- 4 Statuts SARL LE CLUB du 3 novembre 2006 au rapport de Me CAZEILS Marc Notaire à LOURDES
- 5 Vente SARL LA CHAPELOTTE à SARL LE CLUB du 6.12.2006 de Me Marc CAZEILS Notaire à LOURDES portant cession du bail commercial
- 6 Cession de parts du 18 décembre 2007 au rapport de Me Marc CAZEILS Notaire à LOURDES
- 7 Estimation de la valeur locative de Bernard POLLET à la requête des époux DUCOS en date du 18 avril 2008
- 8 Courrier de la SCP CHALVIGNAC à la société LE CLUB du 10 juin 2008 et projet de renouvellement de bail commercial
- 9 Demande de renouvellement de bail commercial du 28 mai 2010
- 10 Réponse à demande de renouvellement de bail commercial du 12 juillet 2010
- 11 Convocation de la conciliation pour le 25 octobre 2010 à 14 H 15
- 12 Comptes annuels SARL LE CLUB au 31 décembre 2008
- 13 Comptes annuels SARL LE CLUB au 31 décembre 2009
- 14 Procès verbal de constat de Maître MAZOUÉ du 18 mars 2008
- 15 Lettre RAR M. DUCOS à Me CAZEILS du 25 février 2010
- 16 Réponse Me CAZEILS à M.DUCOS du 2 mars 2010
- 17 Lettre Me CELESTE à Me CAZEILS du 10 mars 2010

Plus :

- 6 factures de travaux financés par l'EURL LABARDE
- Historique du compte courant l'EURL LABARDE
- Plan cadastral et relevé de propriété

➔ Dire de Maître LARROZE en date du 14 août 2012 (cf. annexe n°4)

Nous avons adressé aux avocats un pré-rapport en date du 18 septembre 2012.

Dans le courrier d'envoi, nous demandions à chacun de nous faire part, le cas échéant, de ses observations avant le 20 octobre 2012 (cf. annexes n°8 et 9).

Maître CELESTE nous a adressé un dire en date du 18 octobre 2012 (cf. annexe n°10).

Maître LARROZE a répondu le 23 octobre 2012 (cf. annexe n°11).

Nous avons ensuite rédigé le présent rapport.



I/ LES LOCAUX LITIGIEUX

§1 Situation locative

Par acte passé devant Me DEMASLES, notaire associé à Lourdes, le 30 mai 1990, les époux DUCOS ont donné à bail à la SARL LA CHAPELOTTE un local destiné à l'exploitation d'un café restaurant pâtisserie au rez-de-chaussée et un appartement situé au premier étage de l'immeuble sis à Cauterets, 6, place de la mairie pour une durée de 9 années moyennant loyer annuel de 96 000 F (14 635,11 €).

Par acte reçu par Me CAZEILS, notaire associé à Lourdes, le 23 avril 2003 les époux DUCOS ont renouvelé le bail pour une durée de 9 années à compter du 30 mai 1999 moyennant loyer annuel de 16 098,62 €.

Par lettre de Me CHALVIGNAC, notaire, du 10 juin 2008 les époux DUCOS ont proposé à la locataire le renouvellement du bail moyennant loyer annuel de 30.611 €; aucune réponse n'a été donnée par cette dernière.

Par acte d'huissier en date du 28 mai 2010 la SARL LE CLUB venant aux droits de la SARL LA CHAPELOTTE a signifié aux époux DUCOS une offre de renouvellement du bail à compter du 30 mai 2010 aux mêmes clauses et conditions que le bail d'origine.

Par acte d'huissier en date du 12 juillet 2010 les époux DUCOS ont déclaré consentir au renouvellement du bail pour une durée de 9 ans à compter du 31 mai 2010 moyennant loyer dé plafonné de 30 611 €.

Par LRAR du 10 août 2010 les époux DUCOS ont notifié à la SARL LE CLUB conformément à l'article L. 145-24 et 145-26 du code de commerce un mémoire en fixation du loyer du bail renouvelé; ce mémoire a été déposé au greffe le 20 septembre 2010 et dans le délai d'un mois la SARL LE CLUB n'a pas répondu à ce mémoire.

Par acte d'huissier en date du 30 septembre 2010 les époux DUCOS ont assigné la SARL LE CLUB par devant le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Tarbes aux fins de voir fixer le loyer à la somme annuelle de 30.611 € à compter du 29 mai 2010 en l'état d'un rapport d'expertise de M. POLLET.

Selon le mémoire en réponse notifié par LRAR du 18 novembre 2010 la SARL LE CLUB venant aux droits de la SARL LA CHAPELOTTE a refusé le déplaçonnement du loyer estimant acquis le principe de renouvellement du bail pour 9 ans aux clauses et conditions du contrat précédent, à défaut pour le bailleur d'avoir engagé dans le délai de l'article L. 145-60 du code de commerce l'action en fixation du loyer, le loyer du précédent bail devant continuer à s'appliquer; à titre subsidiaire la locataire a soutenu qu'en application de l'article L. 145-34 et en l'absence de modification notable des quatre premiers critères fixés par l'article L. 145-33 du code de commerce le nouveau loyer devait être plafonné, seule l'indexation de l'article L. 145-34 étant susceptible de s'appliquer à compter du renouvellement acquis depuis le bail précédent ; à titre infiniment subsidiaire la locataire a conclu à l'organisation d'une expertise au visa des dispositions de l'article R. 145-30 alinéa 3 du même code.

Le 18 janvier 2011, les bailleurs ont notifié un mémoire en réponse.

Par le jugement entrepris le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Tarbes a déclaré les époux DUCOS irrecevables en leur demande en raison de la prescription intervenue et a dit que les dépens resteront à la charge des demandeurs.

Suite à l'appel interjeté par les époux DUCOS que la Cour d'Appel de PAU a déclaré recevable par arrêt du 23 mars 2012, nous avons été désigné avec la mission figurant en page 4.

§2 Conditions locatives

Le seul contrat de bail qui nous a été remis est celui d'origine, en date du 30 mai 1990 (cf. annexe n°5) dont les clauses et conditions essentielles sont les suivantes :

- **Durée** : neuf années à compter du dernier renouvellement fixé par la Cour d'appel au 30 mai 2010 ;
- **Désignation des lieux** :
 - Le rez-de-chaussée ;
 - Et au premier étage : un appartement de quatre pièces, soit : trois chambres, cuisine, salle d'eau, W.C.
- **Destination des lieux** : café-restaurant-pâtisserie
- **Entretien** : selon l'usage, les grosses réparations sont à la charge du bailleur tandis que les réparations locatives et de menu entretien dépendent du preneur ;

➤ Travaux : tous embellissements effectués par le preneur deviendront en fin de bail propriété du bailleur sans indemnité ; les mises en conformité pour l'exploitation du commerce sont à la charge du preneur ;

➤ Cession : libre dans le commerce ; mise en gérance autorisée ;

➤ Sous-location : interdite ;

➤ Impôts et taxes : en sus du loyer, remboursement des taxes et des prestations ; les taxes foncières demeurant à la charge des bailleurs ;

➤ Loyer annuel :

Moyennant loyer annuel de 16 098,62 € depuis le précédent renouvellement du 30 mai 1999.

D'après l'indice INSEE du coût de la construction, il pourrait être porté au 30 mai 2010 date du dernier renouvellement fixé par la Cour d'appel, à la somme de :

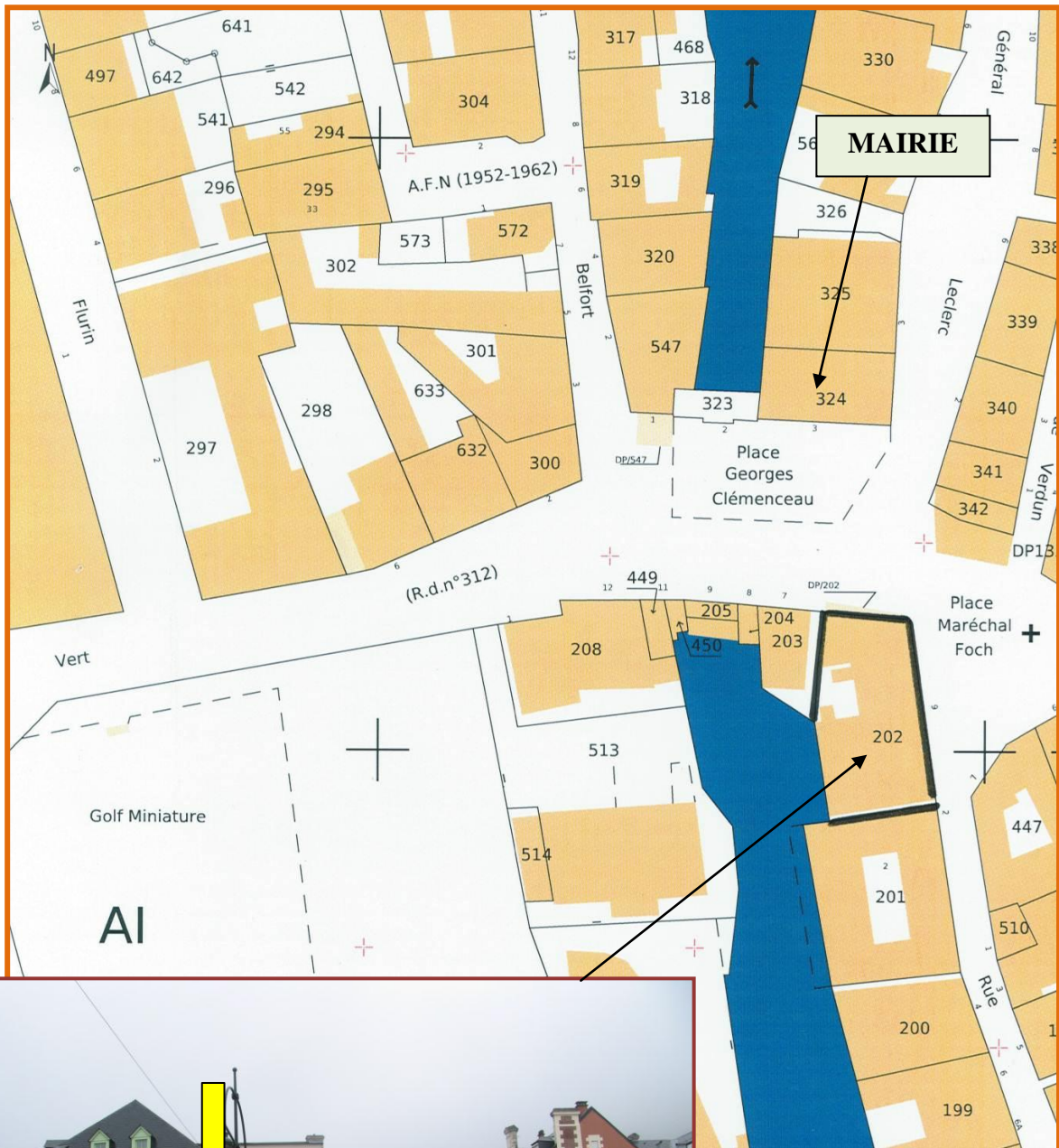
16.098,62 / 1074 x 1517¹ 22.738,92 €

Il s'agit d'un loyer qui n'est pas soumis à la TVA.

oOo

¹ 1074 et 1517 sont respectivement les indices des 2^{èmes} trimestres 1999 et 2010
Rapport Epoux Ducos c. Eurl Le Club

§3 Description



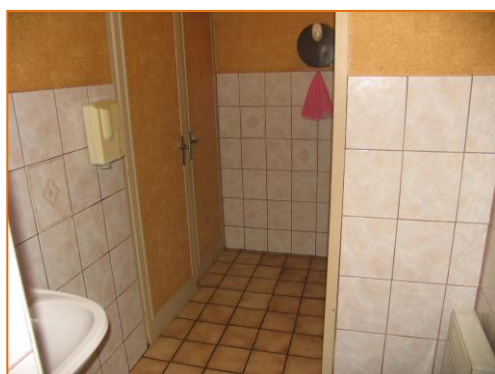
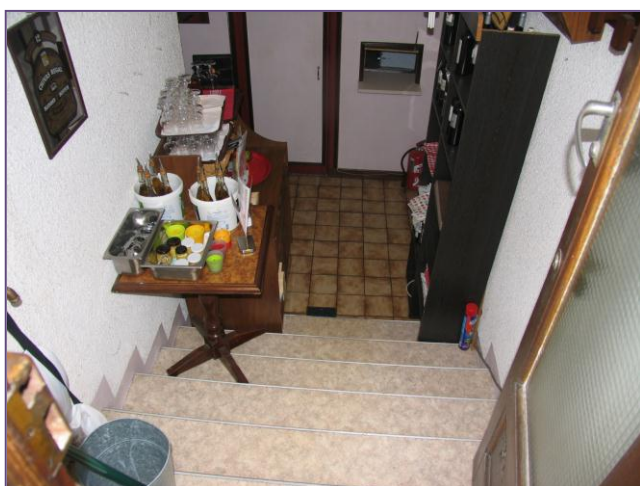


Les locaux comprennent :

Au rez-de-chaussée : partie commerciale

Partie affectée à la clientèle :

- une salle de bar ouverte sur la place Clemenceau ;
- une salle de bar-restaurant en contrebas ;
- une entrée par cage d'escalier à l'est sur place Maréchal Foch ;
- une salle de bar-restaurant à la suite (mal éclairée) ;
- toilettes : 4 W-C, lavabos et urinoirs



Les annexes de la partie commerciale comprennent :

- une cuisine en deux parties ;
- placard ;
- une salle de plonge ;
- une chambre froide ;
- un laboratoire pâtisserie glacier ;
- un cellier (pièce aveugle) ;
- un petit bureau donnant sur escalier d'accès à l'appartement de l'étage

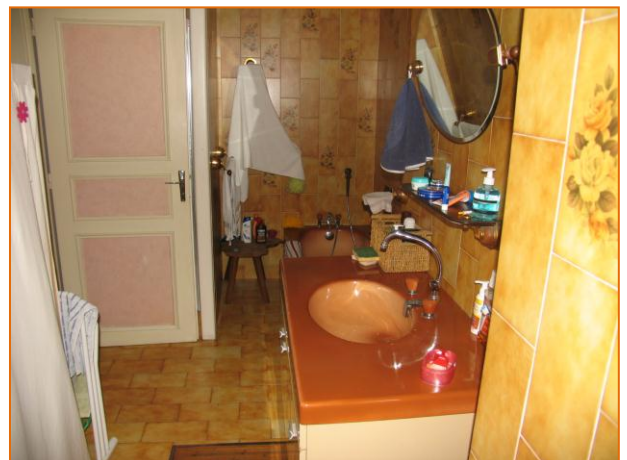
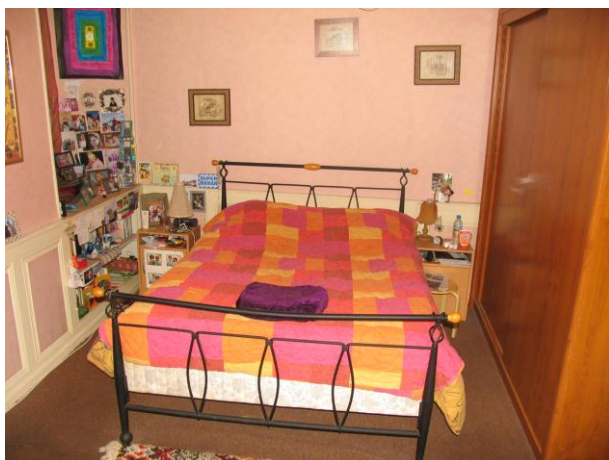


A l'étage auquel on accède par un escalier en bois partant depuis le petit bureau situé derrière la salle de restaurant en fond de local, se trouve la partie habitation comprenant :

- cuisine et coin repas ;
- trois chambres ;
- une salle de bains (baignoire, douche, lavabo) ;
- un WC ;

ces pièces sont desservies par un couloir central.

Nous avons également noté une véranda (mansardée) et une terrasse extérieure dont le revêtement n'est pas prévu pour l'utilisation régulière dont elle semble faire l'objet par les preneurs. Véranda et terrasse ne sont pas mentionnées dans l'assiette du bail.



§4 Surface pondérée :

DÉSIGNATION	M ²	COEF.	M ² P
<i>REZ-DE-CHAUSSÉE PARTIE COMMERCE</i>			
Salle de bar n°1	42,56 m ²	1	42,56 m ² p
Salle de bar-restaurant n°1	51,15 m ²	1	51,15 m ² p
Salle de bar-restaurant n°2	24,03 m ²	0,9	21,63 m ² p
Entrée cage d'escalier	6,23 m ²	0,8	4,98 m ² p
Toilettes dames	4,46 m ²	0,7	3,12 m ² p
Toilettes hommes	5,31 m ²	0,7	3,72 m ² p
Cuisine n°1	7,81 m ²	0,7	5,47 m ² p
Cuisine n°2	19,03 m ²	0,7	13,32 m ² p
Dégagement	5,42 m ²	0,5	0,5 m ² p
Placard	0,74 m ²	0,1	0,07 m ² p
Salle de plonge	36,67 m ²	0,7	25,67 m ² p
Chambre froide	3,74 m ²	0,5	1,87 m ² p
Laboratoire	54,57 m ²	0,8	43,66 m ² p
Cellier	25,08 m ²	0,4	10,03 m ² p
Bureau	10,13 m ²	0,6	6,08 m ² p
<i>Total partie affectée au commerce</i>	<i>296,93 m²</i>	<i>-</i>	<i>236,04 m²p</i>
<i>ÉTAGE HABITATION</i>			
Cage d'escalier	3,14 m ²		
couloir	9,61 m ²		
Cuisine salon coin repas	19,48 m ²		
Chambre 1	14,31 m ²		
Chambre 2	9,31 m ²		
Chambre 3	13,73 m ²		
Salle de bains	9,86 m ²		
W-C	1,45 m ²		
Véranda	13,29 m ²		
Terrasse extérieure	31,37 m ²		
<i>Total partie habitation</i>	<i>125,55 m²</i>		
TOTAUX commerce et habitation	422,48 m²		

II/ ELEMENTS D'APPRECIATION

Conformément aux articles L 145-33 et R 145-2 à R 145-8 du Code de Commerce, nous donnerons notre avis sur la valeur locative des locaux litigieux, d'après leur emplacement, leurs caractéristiques, les obligations respectives des parties imposées par le bail et les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

§1 L'emplacement

CAUTERETS est une commune pyrénéenne de 1.112 habitants (recensement de 2008) d'une forte capacité d'accueil (environ 21.600 lits) dont l'activité touristique hivernale et estivale est principalement assurée par la station de ski du Lys, les thermes (ORL et rhumatologie), les randonnées en montagne et la qualité de l'environnement (site du Pont d'Espagne entr'autre).

Le village de Cauterets proprement dit est très beau. Des immeubles cossus avec encadrement en marbre et magnifiques balcons en fer forgé ont été construits entre la restauration et le second empire ; après 1870 sont édifiés de grands immeubles et palaces (hôtel d'Angleterre, immeuble du Casino...) qui façonnent remarquablement le centre ainsi que les rues adjacentes et leur donnent un aspect unique dans les Hautes-Pyrénées.

Situés en plein centre du village, en face de la Mairie, à l'angle des places Clemenceau et Maréchal Foch, le bar-restaurant LE PARIS exploité par la SARL LE CLUB bénéficie d'un des meilleurs emplacements de CAUTERETS.

Notre mission prévoit notamment "de rechercher s'il y a eu, depuis l'origine du bail, une modification notable des éléments permettant d'évaluer la valeur locative tels que fixés par les articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce..."

Depuis des décennies, CAUTERETS est une des stations les plus attractives des Hautes-Pyrénées.

Nous étudierons ici son évolution durant la période du bail litigieux de mai 1999 à mai 2010.

Nous avons interrogé les Administrations et divers organismes susceptibles de nous renseigner : Mairie, Office du tourisme, Espace Cauterets, Espace thermal, Observatoire départemental etc :

Nous pouvons ainsi citer les chiffres officiels ci-dessous :

- Evolution de la population sédentaire : 1.316 h. en 1999 – 1.112 h. en 2008,
- Evolution du nombre de curistes : 7.186 en 1999 – 5.983 en 2010.
- Evolution du nombre de skieurs : 358.600 en 2008 – 348.200 en 2010

On constate cependant une hausse des recettes 4.676 K€ en 1999 – 7.027 K€ en 2010 mais elle est due à la forte augmentation des tarifs et non à celle de la fréquentation (cf. annexe n°6-A)

- Evolution du nombre de nuitées hiver :

453.000 en 1998/99 – 425.000 en 2009/2010 (cf. annexe 6-B)

- Evolution du nombre de nuitées été :

608.000 en 1998/99 – 558.000 en 2009/2010 (cf. annexe 6-C)

Il n'y a pas eu d'autre part de modification matérielle ou d'aménagements particuliers dans le secteur en 1999 et 2010.

Sur l'élément essentiel de la commercialité d'un site, sa fréquentation, on constate un tassement durant les dix dernières années.

Quant à l'augmentation des taxes foncières (1.721,00 € en 1999 et 3.317 € en 2010) elle n'est pas le propre de CAUTERETS et ne justifie pas à elle seule un dé plafonnement du loyer.

En conséquence, il n'y pas eu, à notre avis, durant la période considérée une modification notable des facteurs locaux de commercialité sur le village de CAUTERETS.

§2 Les locaux

Leur superficie est importante, près de 300 m² pour la seule partie affectée au commerce.

Les locaux sont bien adaptés à l'activité de bar-restaurant y exploitée. Près de 80 couverts peuvent être servis en même temps.

La différence de niveau entre les salles de bar et de restaurant en façade est toutefois incommode. En raison de cette différence de niveau, les deux salles de restaurant donnant à l'est sur la place Maréchal Foch se trouvent semi enterrées et ne profitent pas vraiment de la situation d'angle des locaux en disposant par exemple d'une large vitrine (cf. photographie du bas page 12).

Nous notons que l'exploitant dispose d'un point de vente directe de viennoiserie et glaces sur la place ainsi que d'une terrasse extérieure d'une douzaine de place assises. Cette terrasse n'est pas dans l'assiette du bail ; elle est louée par la ville moyennant une redevance de 600,00 € par an ce qui est très raisonnable compte tenu de son apport pour le commerce.

La partie commerce est en bon état d'entretien. Monsieur MAYEUR a versé aux débats diverses factures d'entretien et d'aménagements divers pour un montant d'environ 20.000,00 €

La partie affectée à l'habitation est passablement vétuste. Ce logement, sans entrée indépendante, constitue néanmoins une commodité pour les exploitants.

Monsieur MAYEUR et sa famille utilisent une véranda et une terrasse extérieure qui ne sont pas mentionnées dans le bail (cf. photographies du bas en page 15). La terrasse extérieure qui donne sur le gave est très agréable mais son revêtement n'est normalement pas prévu pour une utilisation régulière.

§3 La destination des lieux et les obligations des parties

La destination des lieux est café-restaurant-pâtisserie ce qui semble logique vu leurs configuration et aménagements.

Les bailleurs soulignent que les taxes foncières sont à leur charge mais nous précisons que c'est l'usage en la matière et leur paiement par les preneurs constitueraient une hausse indirecte de loyer.

Nous notons que la sous-location est interdite et que toutes les mises aux normes en matière de sécurité et hygiène pour l'exploitation du commerce sont à la charge des preneurs ce qui semble logique mais doit être expressément mentionné dans le bail comme en l'espèce ce qui n'est pas toujours le cas et entraîne des litiges portant sur des sommes importantes.

Les autres obligations (taxes diverses, travaux, entretien, cession etc.) sont celles des usages en la matière et ne soulèvent aucune observation de notre part.

*

§4 Eléments de comparaison

Nous avons dit précédemment qu'il n'y pas eu, à notre avis, durant la période considérée une modification notable des facteurs locaux de commercialité sur le village de CAUTERETS justifiant le déplaçonnement du loyer. L'expert n'a qu'un avis à donner et notre mission prévoit que nous devons recueillir tous éléments permettant de déterminer la valeur locative.

Nous donnons ci-dessous des éléments de comparaison pour le calcul de la valeur locative des lieux afin que, dans le cas où il aurait un avis différent du nôtre, le Magistrat puisse se prononcer en connaissance de cause.

La plupart des commerçants dans le secteur sont propriétaires des murs d'où la difficulté de trouver de nombreux éléments de comparaison :

- ❖ Magasin de souvenirs BEAUGE
 - 7 place Clemenceau
 - Surface pondérée : 98,00 m² + habitation 110 m²
 - Loyer au 1^{er} janvier 2006 : 7.860,00 €
 - Actualisé par nos soins au 30 mai 2010, date de référence en l'espèce soit 8.754,50 €
 - Nous affectons 6.000,00 € à la partie commerciale
 - Soit 61,22 € / m²

- ❖ Excursions BORDENAVE
 - 8 place Clemenceau
 - Surface pondérée : 28,00 m²
 - Loyer annuel actuel : 2.869,48 €
 - Soit 102,48 € / m²

- ❖ Magasin de souvenirs et vêtements RUMEAU
 - 9 place Clemenceau
 - Surface pondérée : 71,40 m²
 - Loyer actuel : 4.740,00 €
 - Soit 66,76 € / m²

- ❖ Café PMU LE CENTRE
 - place Maréchal Foch
 - Surface pondérée : 100 m²
 - Loyer actuel : 10.800,00 €
 - Actualisé par nos soins au 30 mai 2010, date de référence en
 - Soit 108,00 € / m²

Moyenne :

(61,22 + 102,48 + 66,76 + 108,00) / 4..... 84,62 €

Rapport Epoux Ducos c. Eurl Le Club

III/ ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE

A/ Les locaux affectés au commerce

Compte tenu :

- des caractéristiques du local considéré,
- de la destination des lieux,
- des obligations respectives des parties,
- des facteurs locaux de commercialité,
- des prix couramment pratiqués dans le voisinage,

Nous avons retenu un prix de 84,62 € le loyer annuel du m² pondéré, soit :

236,04 m²p x 84,62 € 19.973,70 €
arrondi à 20.000,00 €

B/ Les locaux affectés à l'habitation

L'article R 145-4 du Code de commerce prévoit :

"Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'objet d'une location nouvelle, majorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial."

Il n'y a guère de location à l'année sur CAUTERETS, il s'agit principalement de locations saisonnières.

Nous avons joint en annexe n°7 une offre de location à 650,00 € par mois pour un appartement de type 5 d'une superficie de 119 m².

Nous retiendrons en l'espèce un prix de 500,00 € par mois sur lequel nous appliquons un premier abattement de 5 % pour tenir compte de l'absence d'entrée indépendante et un second abattement de 5 % pour vétusté soit un loyer annuel de :

500,00 € x 12 x 0,95 x 0,95 5.415,00 €
Arrondi à 5.400,00 €

Ensemble commerce + habitation :

20.000,00 € + 5.400,00 € 25.400,00 €



IV/ OBSERVATIONS SUR LE PRE-RAPPORT

Nous rappelons avoir adressé aux avocats un pré-rapport en date du 18 septembre 2012. Dans le courrier d'envoi, nous demandions à chacun de nous faire part, le cas échéant, de ses observations avant le 20 octobre 2012 (cf. annexe n°8 et 9).

Maître CELESTE nous a adressé un dire en date du 18 octobre 2012 (cf. annexe n°10) auquel Maître LARROZE a répondu le 23 octobre (cf. annexe n°11).

Nous les reprenons ci-dessous afin d'en faciliter la lecture :

Dire de Maître CELESTE

"Vous trouverez ci-joint, sous couvert de mes dires précédents, un dire récapitulatif en réponse à votre pré rapport, que je vous remercie de bien vouloir annexer à votre rapport d'expertise judiciaire conformément à l'article 276 du Code de Procédure Civile.

a) SUR VOTRE ANALYSE LIEE A LA MODIFICATION NOTABLE DES FACTEURS LOCAUX DE COMMERCIALITE

Vous indiquez dans votre rapport qu'aucune modification notable des facteurs de commercialité ne vous semble intervenue entre 1999 et 2010 sur la commune de Cauterets.

*A cet effet vous prenez comme référentiel le taux d'occupation ou nombre de **nuitées** hiver et été sur la Commune de Cauterets pour les années utiles 1999 et 2010.*

Cet indice propre à la détermination de la valeur locative dans le secteur de l'Hôtellerie et plus généralement de l'hébergement touristique, ne nous paraît pas adapté à la fixation de la valeur locative du bail commercial abritant l'activité de bar-restauration.

Un bar-restaurant n'accueille pas la clientèle en nuitée, mais la clientèle journée, seul indice susceptible d'être retenu pour cette activité.

*Il en est de même de l'indice relatif aux **journées-ski** dès lors que l'activité du commerce n'est pas en rapport avec l'activité de sportive de ski.*

Vos données sont par ailleurs en contradiction avec l'attestation d'ESPACE CAUTERETS produite par la SARL LE CLUB le 14/08/2012, qui démontre une augmentation ininterrompue des journées skieur de 2002 à 2010.

La fréquentation hôtelière en légère baisse et le nombre de forfait ski à la journée ne saurait à eux seuls justifier une diminution de la consommation globale dans la station.

L'utilisation de ces deux indices ne traduisent pas directement l'évolution du commerce de bar-restaurant.

La SARL LE CLUB serait plutôt impactée par les forfaits demi-journée ski, du moins pour ce qui concerne l'activité de restauration en journée.

Et ce uniquement pour la période hivernale.

Vous n'avez donc examiné aucun indice susceptible d'impacter l'activité propre de la SARL LE CLUB en période estivale.

Vous n'avez aucunement tenu compte de la fréquentation des nombreux nouveaux sites touristiques nouvellement créés entre 1999 et 2010 autour de la commune, dont vous ne faites aucune mention : Cirque du Lys, télécabines installées en 2005, casino, Thermes les Bains, Pont d'Espagne, Freestyle Park, Piscine patinoire....

D'ailleurs, votre propre rapport met en évidence l'augmentation significative du chiffre d'affaires de la station entre les années de référence, ce qui pose un problème de cohérence de l'analyse des facteurs locaux de commercialité.

En effet, il est à noter que le Chiffre d'affaires moyens de la station entre 1999 et 2010 a connu une augmentation record de plus de 50% passant de 4676 k€ en 1999 à 7027 k€ en 2010.

De même, les comptes sociaux de la SARL LE CLUB produits dans le cadre des mémoires de première instance été donc vous trouverez copie sous ce pli, de traduisent un chiffre d'affaire en constante progression :

2007 : 304 548€ 2008 : 321 236€ 2009 : 344 943€ 2010 : 352 596€

Les chiffres d'affaires de la SARL LA CHAPELOTTE, tel que figurant en page 6 de l'acte d'achat du fonds par la SARL LE CLUB étaient de :

2004 : 276 120€

2005 : 241 916€

2006 : 273 312€

Sauf pour la SARL LE CLUB à justifier d'une augmentation de ses tarifs constants, cette progression ne peut s'expliquer que par une fréquentation accrue de son établissement.

Il nous paraît donc difficile d'accepter l'analyse selon laquelle le commerce n'aurait subi aucune modification notable de son environnement commercial depuis 1999.

b) SUR LA VALEUR LOCATIVE

Pour les mêmes raisons, il nous paraît que la valeur locative dudit bail commercial telle qu'estimée par vos soins dans le pré-rapport est sous-évaluée par rapport à la réalité des données commerciales de la commune et de la société, dont les recettes n'ont cessé d'augmenter entre les années de référence.

Mon client entend, par la présente, contester la valeur locative fixée à 25.400,00 € dans les conclusions du pré-rapport transmis aux parties et s'en tenir à celle figurant dans le rapport de M. POLLET..."

oOo

Dire de Maître LARROZE

"Ayant pris connaissance du dire qui vous a été adressé par la partie adverse, je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance des dires et observations ci-après exposés dans l'intérêt de la SARL LE CLUB.

Vous avez conclu dans votre pré-rapport qu'il n'y a pas eu pendant la période de mai 1999 à mai 2010 une modification notable des facteurs locaux de commercialité sur le village de CAUTERETS.

Il n'apparaît pas que la référence, entre autres, au nombre de nuitées soit inadaptée à la fixation de la valeur locative. La clientèle résidant dans la station en hiver comme en été fréquente les bars et restaurants et a une incidence forte sur le chiffre d'affaires de ces établissements.

Dans ces conditions, les conclusions du ministère figurant en annexe 6 du pré-rapport, montrant que le marché global s'est réduit de près de 6% en 10 ans présentent un intérêt certain lorsqu'on évalue l'évolution des facteurs locaux de commercialité.

Il en est exactement de même pour les journées ski puisque les skieurs constituent une clientèle potentielle pour les bars et restaurants. L'évolution de cette fréquentation ne traduit pas une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité entraînant une variation de plus de 10% de la valeur locative.

La baisse significative du nombre de curistes constitue un indice susceptible d'impacter l'activité propre de la SARL LE CLUB en période estivale.

Par ailleurs, la plupart des aménagements invoqués étaient préexistants. Il est manifeste que leur modernisation n'a pas, si l'on se réfère aux statistiques produites, amené de nouveaux clients vers la station.

De même, l'évolution du chiffre d'affaires de la SARL LE CLUB n'a pas un caractère spectaculaire et traduit la bonne gestion de l'exploitant, Il n'est pas établi de manière caractérisée qu'il y ait eu modification des facteurs locaux influant sur l'augmentation du chiffre d'affaires."

oOo

Notre réponse :

Ce qui compte dans le cadre de l'évolution des facteurs locaux de commercialité, c'est surtout la fréquentation touristique générale de la station (nuitées été et hiver, nombres de skieurs, curistes etc.) et non celle de tel ou tel établissement en particulier fréquenté en grande partie par les touristes, résidents ou habitants sédentaires déjà sur place ce qui ne constitue guère d'apport ou de potentiel de clientèle supplémentaires.

Cirque du Lys, télécabines renouvelées (et non installées) en 2005, casino, Thermes les Bains, Pont d'Espagne, Freestyle Park, Piscine patinoire... cités par Maître CELESTE existaient avant 1999 à CAUTERETS² et leur entretien ou leurs aménagements ne constituent pas une modification notable des facteurs de commercialité.

Les bailleurs ne versent aux débats aucun élément objectif justifiant un déplaçonnement mais s'en tiennent à des appréciations générales.

Monsieur POLLET, expert agissant comme leur conseil, ne donne dans son rapport sur la valeur locative aucun élément justifiant un déplaçonnement (cf. annexe n°12).

² Nous rappelons que la période à prendre en considération est de mai 1999 à mai 2010.

De notre côté, nous avons interrogé les Administrations et divers organismes susceptibles de nous renseigner : Mairie, Office du tourisme, Espace Cauterets, Espace thermal, Observatoire départemental etc. Nous avons obtenus les renseignements donnés page 18.

Les chiffres sur l'activité sportive de ski que nous y donnons ne sont pas en contradiction avec ceux mentionnés dans l'attestation d'ESPACE CAUTERETS jointe au dire de Maître LARROZE en annexe n°4 mais les complètent.

Le tableau en annexe 6-A remis par la Mairie porte sur toute la période du bail considérée, de 1999 à 2010, alors que les chiffres indiqués par ESPACE CAUTERETS vont uniquement de l'année 2003 à 2010. Leur augmentation n'est d'ailleurs pas ininterrompue comme l'indique Maître CELESTE mais erratique.

D'autre part, les chiffres diffèrent quelque peu parce que ceux donnés par ESPACE CAUTERETS portent sur la saison de ski (décembre à avril) alors que ceux de la Mairie portent sur une année civile (janvier à décembre).

Entre 1999 et 2010, les chiffres d'affaires de la station de ski passent effectivement de 4.676 K€ à 7.027 K€ soit une augmentation de 50,27 % mais puisqu'il est établi que le nombre de journées skieurs était plus important en 1999 qu'en 2010 cela provient essentiellement de l'augmentation des prix, voire d'activités payantes supplémentaires, et non d'une progression de la fréquentation.

Précisons que, durant la même période, l'indice INSEE du coût de la construction applicable en matière de baux commerciaux a augmenté de 1074 (2^{ème} trimestre 1999) à 1517 (2^{ème} trimestre 2010) soit une hausse de 41,24 % (cf. supra page 10).

Maître CELESTE cite ensuite l'augmentation des recettes de la SARL LE CLUB depuis l'acquisition du fonds en 2007.

Nous précisons que la Mairie a accepté de baisser le loyer du magasin de souvenirs BEAUGE dont elle est propriétaire, voisin des locaux litigieux n°7 place Clemenceau, cité ici par les bailleurs et sur lequel nous revenons plus loin. Elle a en effet considéré, chiffres généraux de fréquentation à l'appui, qu'il y avait tassement des facteurs locaux de commercialité durant la période considérée, en l'espèce 1997/2006. Elle peut certes avoir agi avec bienveillance envers un commerçant qui participe à l'activité économique de la ville et, dans ce cas singulier, les intérêts du bailleur (développement du

secteur) et ceux du preneur (rentabilité de son commerce) peuvent se recouper. Un bailleur privé n'a pas à avoir une telle attitude envers son preneur mais cela prouve que si les recettes de la SARL LE CLUB ont augmenté c'est surtout dû au dynamisme des nouveaux exploitants et non au développement du secteur puisque, malgré ses bonnes dispositions envers ses divers locataires commerçants, la Commune n'aurait pas accepté de baisser un loyer conforme à la valeur locative, ni pu le faire sous peine de mauvaise gestion, s'il y avait eu modification notable à la hausse des facteurs de commercialité entre 1997 et 2006 soit une période proche de celle du cas litigieux : 1999/2010.

Le bailleur, qui n'est pas l'associé de son locataire, ne doit pas profiter de l'assiduité et de la compétence des nouveaux exploitants depuis 2007 pas plus qu'il n'aurait, le cas échéant, à subir leur mauvaise gestion. La hausse des recettes de la SARL LE CLUB ne saurait à notre avis être prise en considération dans le cadre d'une modification des facteurs locaux de commercialité compte tenu des éléments objectifs que nous avons précédemment exposés.

En tout état de cause, l'expert n'a qu'un avis à formuler et nous donnons à la Cour la valeur locative des locaux litigieux afin que, le cas échéant, elle puisse se prononcer en connaissance de cause.

Les bailleurs souhaitent s'en tenir à l'estimation à 30.611,00 € proposée par Monsieur POLLET dans son rapport en date du 18 avril 2008 joint en annexe n°12.

Compte tenu des difficultés qu'il y a à trouver des références de loyers en centre-ville, la plupart des commerçants étant également propriétaires des murs, Monsieur POLLET ne cite page 7 de son rapport que deux références dont celle de Monsieur BEAUGE (magasin l'Ourson) or, il n'est pas précisé comme nous le faisons ici page 20, que ce loyer, que nous connaissons bien puisque nous sommes intervenu à la demande de la Mairie de CAUTERETS en 2006, comprend également un appartement de 110 m².

Compte tenu de l'ensemble des éléments que nous donnons page 20, nous confirmons que la valeur locative des locaux litigieux est de 25.400,00 € au 30 mai 2010.



CONCLUSION DU RAPPORT

En exécution de la mission qui nous a été confiée
Par arrêt de la Cour d'Appel de PAU en date du 23 mars 2012,

Dans un litige entre Monsieur et Madame DUCOS,
d'une part et,

La SARL LE CLUB
d'autre part,

Sur la valeur locative des locaux à usage de commerce et d'habitation
dépendant d'un immeuble sis à CAUTERETS (65),
n°6 place Clemenceau (de la Mairie),

Nous aboutissons aux conclusions suivantes :

Nous ne pensons pas qu'il y a eu modification notable des facteurs locaux
de commercialité dans le secteur durant la période du bail à renouveler du
30 mai 1999 au 30 mai 2010, justifiant un dé plafonnement du loyer.

En conséquence, le loyer annuel révisé d'après l'indice INSEE du coût de la
construction peut être fixé au 30 mai 2010 à la somme de :

Cf. supra page10 22.738,92 €

Si la Cour avait un avis différent du nôtre, nous précisons que la valeur
locative des locaux litigieux est de 25.400,00 €



ANNEXE

Pièces avant rédaction du pré-rapport

- 1/ Courrier de convocation en date du 26 juin 2012 et courriel de report
- 2/ Envoi de son dossier par Maître CELESTE et de ses conclusions devant la Cour par courrier en date du 27 juin 2012
- 3/ Envoi de son dossier par Maître LARROZE par courrier en date du 8 juillet 2012 (cf. annexe n°2) et des conclusions devant la Cour de son prédécesseur Maître RONCARI
- 4/ Dire de Maître LARROZE en date du 14 août 2012

Plus :

- 5/ Bail d'origine
- 6/ Statistiques de fréquentation sur CAUTERETS
 - 6-A : fréquentation domaine skiable
 - 6-B : nuitées hiver
 - 6-C : nuitées été
- 7/ Offre de location sur CAUTERETS

oOo

Pré-rapport

- 8/ Courrier d'envoi du pré-rapport en date du 18 septembre 2012
- 9/ Pré-rapport en date du 18 septembre 2012

oOo

Pièces après rédaction du pré-rapport

- 10/ Dire de Maître CELESTE en date du 18 octobre 2012
- 11/ Dire de Maître LARROZE en date du 23 octobre 2012
- 12/ Rapport de Monsieur POLLET en date du 18 avril 2008, Expert, Conseil technique des bailleurs

