

# Comptes d'apothicaires au centre commercial de la Belle Epine DESCARTES, LE JUGE ET L'EXPERT

*Dans une décision rendue le 22 novembre par le tribunal de grande instance de Créteil, les juges aidés par l'expert missionné à cet effet, décartiquent dans tous les sens les raisons faisant que la situation dans laquelle se trouve une pharmacie du centre n'est nullement équivalente à celle de l'autre... Et de se lancer dans des calculs d'apothicaires ajoutant au droit, le marketing du mall et la science des flux. Au bout du chemin, le travail aboutit à fixer au centime le loyer que doit payer celle-ci par rapport à celle-là. Un véritable travail d'asset manager pour des magistrats conduits par une expertise menée jusque dans les moindres recoins du centre commercial.*

Par M<sup>e</sup> Corinne de Prémare, avocat à la Cour (H.B. & Associés)

Il est possible de s'interroger quant aux motifs qui justifient la publication d'un simple jugement du tribunal de grande instance de Créteil, dont l'objet est le renouvellement du bail et la fixation du loyer d'un pharmacien.

La pratique des bailleurs de dissimuler les informations à l'expert donne tout son sens à la communication de ce jugement.

Le juge de Créteil, en s'appuyant sur les conclusions de l'expert désigné, a établi une véritable méthodologie de la bonne pratique des travaux d'expertise en centre commercial.

Frappé par le bon sens, tel que Descartes l'évoquait dans les premières lignes du discours de la méthode, il est possible d'espérer que ce jugement se transforme en véritable vade-mecum de l'expertise.

## I. Le refus des statistiques et de la moyenne arithmétique des loyers sélectionnés

La pratique de l'expertise ne peut se limiter à des additions ou à des soustractions dont les chiffres auront été préalablement établis et sélectionnés par l'une des parties, à savoir le bailleur. Les tableaux Excel ne font pas l'expertise.

Il est indispensable d'obtenir la communication des baux dans leur intégralité avec une copie des quittances de loyer ainsi que les modalités financières qui ont été réalisées lors de la prise à bail (financement des travaux, franchise de loyers, modalités de paiement du renouvellement, durée du bail, renonciation à la résiliation triennale...). A juste titre, le tribunal, comme l'expert désigné, rappelle que «seule une analyse comparative des éléments de références tenant compte de l'ensemble des facteurs de valorisation, permet d'apprécier la dite valeur locative».

Il convient également de souligner qu'il n'appartient pas au bailleur de décider unilatéralement ce qui doit être transmis à l'expert. En effet, conformément à l'article 275 alinéa 1 du Code de procédure civile, «Les par-

de la partie adverse dans le domaine industriel. Là encore l'expert pourra recourir à un autre article du Code de procédure civile à savoir l'article 243 lequel dispose : «Le technicien peut demander communication de tout document aux parties et aux tiers, sauf au juge à l'ordonner en cas de difficulté».

Il faut donc conclure que si les foncières ne font pas preuve de plus de transparence, les procédures de renouvellement deviendront impossibles au regard des demandes de l'expert ou du locataire. La finalité sera donc que les loyers demeureront inchangés.

24 L'Argus de L'Enseigne - N° 52 - Avril 2017

ties doivent remettre sans délai à l'expert tous les documents que celui-ci estime nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

En cas de carence des parties, l'expert en informe le juge qui peut ordonner la production des documents, s'il y a lieu sous astreinte, ou bien, le cas échéant, l'autoriser à passer outre ou à déposer son rapport en l'état. La juridiction de jugement peut tiercer toute conséquence de droit du défaut de communication des documents à l'expert».

Une disposition peut être rappelée, à savoir l'article 11 du Code de procédure civile «Les parties sont tenues d'apporter leur concours aux mesures d'instruction sauf aux juges à tirer toutes conséquences d'une abstention ou d'un refus. Si une partie détiend un élément de preuve, le juge peut, à la requête de l'autre partie, lui enjoindre de le produire, au besoin d'une astreinte.»

Ainsi le juge, l'expert, l'une des parties, peuvent véritablement mettre un terme à ces silences qui nuisent au débat judiciaire. Le tribunal de Créteil, de façon assez sibylline, rappelle ces grands principes.

## II. Le flux de la clientèle

L'expert avait obtenu du bailleur, de bonne volonté, les flux de clientèle. Pour autant, la foncière s'efforçait de comparer deux pharmacies situées dans le centre commercial de Belle Epine sans mettre en exergue le fait que l'une disposait d'un flux de clientèle de 32,30 % alors que l'autre ne disposait que de 6,40 %.

La comparaison était nécessairement inutile, à tout le moins, non pertinente.

Le flux détermine la valeur d'un emplacement et conséquemment le loyer. Le flux est le fondement même de la commercialité d'un centre commercial.

Mieux vaut se trouver en centre-ville que dans un centre commercial sans fréquentation,

la méthode des foncières, à savoir partir sur un loyer de marché et y appliquer des abattements.

Ainsi le juge retient : «L'Expert a pris le soin d'éclairer le juge des loyers commerciaux et les parties sur le raisonnement suivi pour retenir l'estimation proposée du loyer pour 90 000 euros hors taxe, et indique : valeur locative de marché sur le mall principal : valeur haute 1 200 euros ; premier abattement 50 % pour l'activité ; deuxième abattement 20 % pour l'emplacement ; troisième abattement 5 % pour défaut de signalétique».

## Descartes, le juge et l'expert

Suite de la page 24

comme aurait pu l'énoncer le Marquis de La Palisse.

Les centres commerciaux disposent tous les ans, tous les mois, toutes les semaines, tous les jours, toutes les heures, d'un relevé des entrées des visiteurs et donc des flux de circulation sur chaque espace du centre commercial. Le flux est nécessairement le critère idoine pour connaître et quantifier utilement la commercialité du site.

A ce jour, les réticences des locataires de prendre à bail dans un nouveau centre proviennent de l'absence d'adéquation entre les promesses faites lors de la signature des baux et la réalité commerciale que les preneurs découvriront au fur et à mesure. Cette divergence peut être forte et ainsi le risque coûteux pour le preneur.

Pourtant, la connaissance de ces flux permettrait, à tout moment de gérer une politique commerciale plus finement adaptée, telle qu'une baisse des prix en présence d'un nombre de visiteurs limité ou un maintien lors d'une forte densité de visiteurs, voire une augmentation du personnel en cas d'une très grande affluence.

Il faut espérer que les bailleurs puissent, à encore, spontanément produire les flux.

## III. Le chiffre d'affaires du preneur et celui du centre commercial

Le locataire apparaît toujours fautif au regard du bailleur, soit qu'il dissimule une partie de ses recettes, soit que le concept n'est plus adapté. Il appartient donc à l'expert de disposer des chiffres d'affaires de la boutique et du centre commercial pour comprendre l'évolution de la boutique expertisée, mais aussi de son environnement et donc de celle du centre, et d'en tirer toutes les conséquences.

Au cas présent, l'expert et le tribunal retiennent : «L'analyse de l'évolution du chiffre d'affaires de la Selsas Pharmacie du Centre montre une tendance baissière en corrélation

avec celle du centre et sans que l'on puisse imputer à une insuffisance dans la décoration ou de l'officine qui n'est pas une boutique soumise aux desiderata de la mode. ...

C'est également de façon pertinente qu'en réponse aux dires du bailleur, qui prétendait que la baisse du chiffre d'affaires du centre commercial s'expliquait exclusivement par une restructuration commerciale importante, induite par les travaux de rénovation engagés depuis deux ans et demi, l'expert a souligné que la baisse observée avait en réalité été amorcée depuis une dizaine d'années à minima, excédant de beaucoup le seul impact conjoncturel allégué».

Bien souvent le refus des bailleurs est justifié par la confidentialité des baux et du chiffre d'affaires ; or, il n'existe pourtant aucune règle juridique, ni à ce jour aucune décision judiciaire, attachant une quelconque confidentialité ou illégitimité justifiant la non-communication.

Cette confidentialité s'applique au secret médical, au secret bancaire, au secret de la vie privée, au secret des affaires lorsqu'il s'agit de ne pas divulguer les secrets de fabrication

Suite page 25

**largusdelenseigne.com**

- Retrouver
- Plus de 12 000 transactions
  - Une jurisprudence complète de l'immobilier de commerce
  - La carte de 40 villes de France
  - L'indice des Grands Acheteurs
  - Les statistiques de l'immobilier

En conclusion il faut espérer que ce «petit jugement» peut devenir une pierre angulaire pour l'expertise.



Retrouver le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Créteil le 22 novembre 2016 opposant la Pharmacie du Centre à son bailleur au sujet du montant du loyer renouvelé à Belle Epine [largusdelenseigne.com](http://largusdelenseigne.com)

IV. Les abattements  
L'expert et le juge vont finalement reprendre

Même si le juge prend quelques libertés au

Nous attendons avec célérité les premières conclusions de la Compagnie des experts.