

JUGEMENT DU : 12 Juillet 2012
DOSSIER N° : 10/00289
AFFAIRE : **Isabelle GASPARD C/ Claude BRENDER époux de Mme
FLAMINI, Joëlle FLAMINI épouse BRENDER**

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE VERDUN

LOYERS COMMERCIAUX

JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX : Mme GARNIER

GREFFIER : Mme CAMALET

PARTIES :

DEMANDERESSE

Mme Isabelle GASPARD épouse BOULANGER
née le 15 Décembre 1950 à MARRAKECH. (MAROC)
demeurant 21 Rue Saint Louis - 55100 VERDUN
représentée par la SELARL LÉGICONSEIL AVOCATS, avocats au barreau de la Meuse

DÉFENDEURS

M. Claude BRENDER
né le 05 Octobre 1961 à MULHOUSE (68100)
demeurant 32 Rue Chaussée - 55100 VERDUN
représenté par Me Christophe HECHINGER, avocat au barreau de la Meuse

Mme Joëlle FLAMINI épouse BRENDER
née le 05 Juillet 1949 à LANDRES (54970)
demeurant 32 Rue Chaussée - 55100 VERDUN
représentée par Me Christophe HECHINGER, avocat au barreau de la Meuse

Débats tenus à l'audience du : 14 Juin 2012
Date de délibéré indiquée par le Président : 12 Juillet 2012
Jugement prononcé à l'audience du 12 Juillet 2012

Suivant acte notarié en date du 11 février 1975, Mme Andrée Bertrand épouse Philipot et Mme Adrienne Bertrand épouse Leclair ont donné à bail commercial à M. José Trompesauce et à son épouse Mme Irène Legrandjacques des locaux à usage de débits de boissons ainsi qu'une cave, situés dans un immeuble en copropriété sis 32, rue Chaussée à Verdun, et ce pour une durée de neuf ans à compter du jour de l'acte et moyennant un loyer de 6000 francs par an.

Ce bail a été plusieurs fois renouvelé, par acte des 20 mars 1984 et 29 novembre 1985, puis par acte du 25 janvier 1993, avec effet au 11 février 1993.

Par l'effet de cessions successives de l'immeuble et du fonds de commerce, Mme Isabelle Gaspard épouse Boulanger s'est retrouvée en position de bailleresse et M. Claude Brender et son épouse Mme Joëlle Flamini en position de locataires.

Par acte extra-judiciaire en date du 7 août 2001, Mme Gaspard a donné congé aux époux Brender - Flamini pour le 10 février 2002 avec offre d'indemnité d'éviction.

Par jugement en date du 16 octobre 2003, rectifié par jugement du 8 janvier 2004, le tribunal de grande instance de Verdun a jugé que le congé délivré était valable, a prononcé l'expulsion des époux Brender - Flamini des locaux et a condamné ces derniers à payer à Mme Gaspard une indemnité d'occupation de 200 euros par mois. Il a par ailleurs ordonné une expertise aux fins de déterminer l'indemnité d'éviction due.

Suite au dépôt du rapport d'expertise, le tribunal, par jugement du 22 septembre 2005, a condamné Mme Gaspard à verser aux époux Brender - Flamini la somme de 160 000 euros à titre d'indemnité d'éviction et celle de 57 013,72 euros à titre d'indemnités accessoires.

Mme Gaspard a relevé appel de ce jugement.

Cependant, par acte extrajudiciaire en date du 28 août 2008, elle a exercé son droit de repentir. Elle a également fait part de son intention de voir le loyer dorénavant fixé à la somme mensuelle de 985 euros.

Selon arrêt en date du 15 janvier 2009, la Cour d'appel de Nancy a constaté l'exercice de ce droit de repentir.

Selon courrier avec accusé de réception signé le 6 mars 2010, Mme Gaspard a notifié un mémoire contenant ses prétentions et son argumentation, aux termes duquel elle a notamment demandé que le loyer soit fixé à la somme de 985 euros hors taxes, soit 1 178,06 euros toutes taxes comprises par mois, et que l'indemnité d'occupation pour la période du 10 février 2002 au 28 août 2008 soit également fixée à ce montant.

Par acte d'huissier en date du 17 mai 2010, Mme Gaspard a assigné les époux Brender - Flamini à comparaître pardevant le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Verdun.

Aux termes de cette assignation, ainsi que de son mémoire en date du 14 octobre 2010, elle a expliqué que l'exercice de son droit de repentir le 28 août 2008 avait eu pour effet de provoquer le renouvellement du bail et qu'elle avait saisi l'occasion pour réclamer un déplaçonnement du loyer.

Elle a fait valoir que sa demande était parfaitement recevable et qu'il était loisible au propriétaire exerçant son droit de repentir de formuler une demande de loyer majoré pour le bail renouvelé et même de présenter sa demande ultérieurement, dans la limite du délai de prescription de deux ans. En l'espèce, elle a rappelé qu'elle avait indiqué dès le 28 août 2008 qu'elle sollicitait une augmentation du loyer du nouveau bail et qu'elle avait notifié un mémoire à ses locataires puis assigné ces derniers dans le délai de deux ans.

Sur le fond, elle a relevé que les époux Brender - Flamini n'avaient pas fait connaître leurs intentions quant à sa demande de fixation d'un nouveau loyer et qu'ils avaient continué à verser le loyer qu'ils versaient précédemment, à savoir 330,77 euros toutes taxes comprises par mois. Or, elle a indiqué qu'elle ne pouvait se contenter d'un loyer aussi dérisoire, qui ne prenait pas en compte les modifications des facteurs de commercialité intervenues depuis le précédent renouvellement du bail. Ainsi, elle a rappelé que les locaux loués étaient en bon état et idéalement situés pour l'exercice de l'activité de café bar, dans l'hyper - centre de la ville, au rez-de-chaussée d'un bâtiment à l'angle des deux rues les plus commerçantes de la ville. Elle a expliqué qu'au cours du dernier bail, ces deux rues avaient été entièrement réaménagées avec, pour l'une, la réduction de la circulation automobile dans un seul sens, une limitation

des places de stationnement, un élargissement des trottoirs, ce qui avait agrandi la terrasse et mis en valeur le café - bar, et pour l'autre, la réfection du sol en pavés et en marbre granité et la pose d'un nouveau mobilier urbain. Elle a également expliqué qu'un café - bar voisin avait fermé et que l'établissement des époux Brender - Flamini était désormais le seul de ce type dans l'une des deux rues en question. Elle a ajouté que son local commercial était situé en contrebas d'une troisième rue, elle aussi entièrement réaménagée, et que compte tenu de la percée représentée par cette rue, il bénéficiait d'un ensoleillement constant en été. Elle a encore indiqué que des parcs de stationnement avaient été créés non loin. Elle a estimé que ces modifications présentaient un intérêt incontestable pour le commerce exploité dans son immeuble. A cet égard, elle a cité les montants supposés de divers loyers concernant des locaux voisins et a considéré que la valeur locative pouvait être estimée à 985 euros hors taxes soit 1178,06 euros toutes taxes comprises par mois. Elle a donc demandé la fixation du loyer du bail renouvelé à cette hauteur, et ce à compter du 28 août 2008.

Par ailleurs, elle a indiqué que pendant la période qui s'était écoulée entre le 10 février 2002, date d'expiration du précédent bail, et le 28 août 2008, date du renouvellement, les époux Brender - Flamini avaient eu la jouissance des locaux en vertu du droit au maintien dans les lieux pendant la période de fixation de l'indemnité d'éviction. Elle a donc fait valoir qu'ils lui étaient redevables d'une indemnité d'occupation, qu'il y avait lieu de fixer, compte tenu des prix couramment pratiqués dans le voisinage et des facteurs locaux de commercialité, à 1178,06 euros toutes taxes comprises.

Enfin, elle a réclamé la condamnation de ses adversaires à lui verser une indemnité pour frais irrépétibles de 3000 euros.

Par mémoire notifié le 7 septembre 2010, les époux Brender - Flamini se sont opposés aux prétentions de leur adversaire.

Ils ont tout d'abord invoqué l'article L 145-38 du Code de commerce, selon lequel la demande en révision des loyers ne pouvait être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail, et ils en ont déduit que Mme Gaspard aurait dû attendre trois ans à compter du 28 août 2008, date du renouvellement du bail, pour agir. Ils ont donc soulevé l'irrecevabilité de sa demande.

Subsidiairement et sur le fond, ils ont indiqué que la charge de la preuve incombait à Mme Gaspard et ils ont estimé que celle-ci n'apportait aucun élément probant au soutien de sa demande en déplaçonnement.

Ils se sont par ailleurs opposés à la demande de leur adversaire tendant à obtenir des arriérés locatifs depuis le 28 août 2008, en se prévalant de l'article L 145-57 du Code de commerce, selon lequel, pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien.

Quant à la demande de fixation d'une indemnité d'occupation pour la période s'étant écoulée du 10 février 2002 au 28 août 2008, ils ont estimé que Mme Gaspard ne pouvait s'en prendre qu'à elle-même si, en raison de ses attermolements, cette période avait duré si longtemps. Ils ont fait observer que dans le cadre de la procédure relative au calcul de l'indemnité d'éviction, celle-ci n'avait à aucun moment sollicité le règlement d'une telle indemnité d'occupation. Ils ont estimé qu'elle était irrecevable à agir un an et demi après avoir exercé son droit de repentir et ils ont soutenu que cette demande se heurtait, au moins en partie, à la prescription quinquennale applicable.

Se portant demandeurs reconventionnels, ils ont réclamé la condamnation de leur adversaire à leur verser une indemnité pour frais irrépétibles de 2000 euros.

Par jugement en date du 10 février 2011, le juge des loyers commerciaux a déclaré recevable la demande de Mme Gaspard tendant à voir fixer le loyer du nouveau bail, en relevant que l'article L 145-38 invoqué par les époux Brender - Flamini n'avait vocation à s'appliquer qu'en cours de bail et pas pour la fixation du loyer du bail renouvelé.

S'agissant du prix du nouveau loyer et d'un éventuel déplaçonnement de celui-ci, le juge a observé que si certaines des raisons avancées par Mme Gaspard au soutien de sa demande n'étaient pas probantes, telles que celles relatives à l'emplacement du local considéré au centre-ville, au rez-de-chaussée, à l'angle de deux rues ou face à la percée constituée par une troisième rue qui lui produisait de l'ensoleillement, dans la mesure où il s'agissait là d'éléments consubstantiels au local et non de circonstances apparues au cours du précédent bail et susceptibles de rendre vaine toute référence à l'ancien loyer, il a en revanche considéré que d'autres motifs apparaissent plus dignes d'intérêt, tels ceux relatifs au réaménagement des deux rues adjacentes et aux modifications intervenues au cours du précédent bail, même si certains de ces motifs pouvaient prêter à discussion. Dans ces conditions, il a ordonné une expertise, confiée à M. Jacques Courneroux, aux fins de déterminer s'il y avait eu une modification notable des facteurs locaux de commercialité et, le cas échéant, de déterminer la valeur locative des lieux loués à la date du 28 août 2008. Il a en effet indiqué que c'était bien à la date de prise d'effet du bail renouvelé qu'il convenait de se placer pour fixer le prix de l'éventuel nouveau loyer, ce qui était susceptible d'induire le paiement d'un arriéré de loyers. Cependant, compte tenu des incertitudes existant quant au principe même du déplaçonnement, il n'a pas instauré de loyer provisionnel différent du loyer appliqué par les parties.

S'agissant de l'indemnité d'occupation, le juge des loyers commerciaux a relevé qu'il s'était écoulé en l'espèce une période de six ans et demi, entre le 10 février 2002, date d'effet du congé et d'expiration du bail, et le 28 août 2008, date du repentir et du renouvellement du bail. Il a indiqué que pendant cette période, aucun bail n'avait couru mais que les anciens locataires avaient conservé la jouissance des locaux en vertu du droit au maintien dans les lieux, de sorte qu'ils étaient redevables d'une indemnité d'occupation. Il a indiqué que contrairement à ce que soutenaient les époux Brender - Flamini, le fait que Mme Gaspard ait attendu un an et demi pour présenter sa demande de ce chef ne constituait pas une fin de non-recevoir. En revanche, il a invité Mme Gaspard à s'expliquer sur la prescription quinquennale applicable en matière d'indemnité d'occupation et soulevée par les époux Brender - Flamini. De même, il a invité les parties à conclure sur une éventuelle fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée par le tribunal de grande instance de Verdun dans son jugement du 16 octobre 2003 rectifié le 8 janvier 2004, qui avait mis à la charge des époux Brender - Flamini une indemnité d'occupation de 200 euros par mois. Dans l'attente, il a chargé l'expert judiciaire de rechercher la valeur locative pour la période du 10 février 2002 au 28 août 2008.

Enfin, il a réservé les dépens et l'examen des demandes fondées sur l'article 700 du Code de procédure civile. Il a par ailleurs ordonné l'exécution provisoire du jugement.

L'expert judiciaire a procédé à sa mission et a déposé son rapport le 12 octobre 2011.

Dans un premier temps, il a recherché l'évolution des facteurs locaux de commercialité. À cet égard, il a estimé que la faible diminution de la population dans la ville de Verdun ne constituait pas une modification notable pour le commerce exercé. En revanche, il a considéré que la diminution sensible du nombre de touristes entre 1995 et 2005 et la suppression du service militaire à compter de 1997,

accompagnée de la fermeture de plusieurs régiments, représentaient des modifications notables de facteurs locaux de commercialité directement liés à l'activité des preneurs et ayant joué en défaveur de ceux-ci. À l'inverse, il a considéré que l'aménagement du centre-ville, la piétonnisation de certaines rues parmi lesquelles la rue Chaussée, l'élargissement des trottoirs, la pose d'aménagements urbains en 2002 - 2003 et la création de parkings en 2003 et 2005, constituaient des modifications notables des facteurs locaux de commercialité ayant eu une incidence favorable sur l'activité des preneurs, en permettant le quadruplement de leur capacité de terrasse autorisée par la municipalité et en attirant et en maintenant de nouveaux flux de chalands. Il a donc relevé quatre modifications notables de facteurs locaux de commercialité, dont deux défavorables et deux favorables. Se référant à la jurisprudence de la Cour de cassation issue d'un arrêt du 13 juillet 1999, selon laquelle un déplaçonnement du loyer pouvait être justifié tant par une modification notable des facteurs locaux de commercialité favorable au commerce considéré que par une modification notable défavorable à celui-ci, il a estimé qu'il y avait lieu en l'espèce à déplaçonnement du loyer.

Dans un second temps, l'expert judiciaire a déterminé la valeur locative des lieux loués. Au vu des locaux considérés, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties et des prix pratiqués dans le voisinage, il a estimé celle-ci à 8959 euros hors taxes et hors charges par an. Il a également estimé que l'indemnité d'occupation pouvait être fixée à 551 euros par mois pour l'année 2002, à 563 euros par mois pour l'année 2003, à 583 euros par mois pour l'année 2004, à 606 euros par mois pour l'année 2005, à 649 euros par mois pour l'année 2006, à 660 euros par mois pour l'année 2007 et à 712 euros par mois pour l'année 2008 jusqu'au 27 août.

Le 18 novembre 2011, et bien qu'étant dessaisi de sa mission, l'expert judiciaire a adressé un courrier pour faire part de son embarras, au motif qu'il avait fondé une partie de ses conclusions sur l'arrêt de la Cour de cassation en date du 13 juillet 1999, alors que par arrêt en date du 14 septembre 2011, qu'il ne connaissait pas au moment du dépôt de son rapport, la Cour de cassation avait opéré un revirement de jurisprudence et dit qu'une modification notable des facteurs locaux de commercialité ne pouvait constituer un motif de déplaçonnement que pour autant qu'elle était de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité du commerce considéré.

Ce courrier a été communiqué aux parties.

Suivant mémoires en date du 12 janvier 2012 et du 23 mars 2012, Mme Gaspard a pris acte des conclusions de l'expert. Elle les a contestées en partie, en faisant valoir qu'il fallait relativiser l'impact de la baisse du tourisme de mémoire sur l'activité des époux Brender - Flamini, aux motifs que la plupart des touristes restaient sur les sites de mémoire et ne passaient pas par le centre-ville de Verdun. De même, elle a reproché à l'expert de s'être focalisé sur ce tourisme de mémoire, a fortiori avec des statistiques s'arrêtant en 2005, alors qu'il existait d'autres formes de tourisme qui s'étaient développées, telles que le tourisme vert et le tourisme fluvial, qui n'avaient pourtant pas été prises en compte. En revanche, elle a insisté sur l'effet bénéfique du réaménagement complet du centre-ville de Verdun et a d'ailleurs relevé que le chiffre d'affaires moyen du commerce des époux Brender - Flamini avait connu une hausse de l'ordre de 60 % entre la période 1996 - 1998 et la période 2001 - 2003. Elle a donc considéré que la modification des facteurs locaux de commercialité avait été notable et globalement favorable. Elle a estimé que le revirement jurisprudentiel du 14 septembre 2011 n'avait pas d'incidence dans la présente affaire et que les faits n'étaient pas comparables dans les deux dossiers. Elle a en effet fait observer que dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt de la Cour de cassation, il n'existait qu'une modification notable des facteurs locaux de commercialité qui était défavorable au commerce considéré. Or, elle a indiqué que dans l'affaire l'opposant aux époux Brender - Flamini, il importait peu que des modifications des facteurs locaux de commercialité défavorables au commerce de ses adversaires aient pu être relevées, puisqu'en tout état de cause, il y avait également eu des modifications favorables à

leur commerce, à savoir la réfection totale du centre-ville de Verdun et la création de parkings, qui commandaient d'opérer un déplafonnement. Elle a sollicité la fixation du loyer du nouveau bail à la somme de 8959 euros hors taxes et hors charges par an, à compter du 28 août 2008.

S'agissant de l'indemnité d'occupation pour la période comprise entre la fin du bail précédent et le début du nouveau bail, elle a prétendu que le jugement du 16 octobre 2003 ne s'opposait pas à la fixation d'une indemnité d'occupation et qu'il n'y avait pas d'autorité de chose jugée, au motif que l'exercice de son droit de repentir avait rendu caduques l'expulsion ordonnée et toutes les mesures qui s'ensuivaient. En revanche, elle a admis qu'une prescription quinquennale était susceptible de jouer pour la période antérieure au 5 mars 2005. Par conséquent, elle a réclamé la fixation d'une indemnité d'occupation sur les bases retenues par l'expert judiciaire, à savoir 606 euros par mois pour l'année 2005, 649 euros par mois pour l'année 2006, 660 euros par mois pour l'année 2007 et 712 euros par mois jusqu'au 27 août 2008. Relevant que les époux Brender - Flamini ne lui avaient versé sur cette période que 276,70 euros hors taxes par mois, soit 330,77 euros toutes taxes comprises par mois, elle a réclamé leur condamnation à lui verser la différence, soit la somme de 15 842,60 euros.

Enfin, elle a sollicité l'allocation d'une indemnité pour frais irrépétibles de 3000 euros.

Selon mémoire en date du 7 mars 2012, les époux Brender - Flamini se sont opposés aux prétentions de Mme Gaspard.

Concernant la fixation du loyer, ils ont souligné que la Cour de cassation s'était à nouveau prononcée par arrêt du 17 janvier 2012 et qu'elle exigeait dorénavant, pour qu'il soit procédé à un déplafonnement du loyer, non plus que l'évolution soit de nature à avoir une incidence favorable sur le commerce concerné mais bel et bien qu'elle ait eu un impact favorable sur ledit commerce, ce qui était plus restrictif. Or, ils ont relevé en l'espèce que si l'expert judiciaire avait retenu deux modifications notables des facteurs locaux de commercialité favorables à leur commerce, il avait également retenu deux modifications notables des facteurs locaux de commercialité défavorables à leur commerce, à savoir la baisse de l'activité touristique et de la population militaire. Il ont insisté sur le fait que les aménagements de voirie avaient une incidence assez largement théorique et ont fait valoir que la plus belle des voiries ne pouvait pas avoir d'impact favorable si la chalandise baissait. De même, ils ont admis que des parkings avaient été créés mais ils ont souligné qu'ils étaient payants et que l'un d'entre eux n'était pas situé dans le sens de circulation permettant d'accéder à leur débit de boissons. Dans ces conditions, ils ont considéré que l'évolution n'avait pas été favorable à leur commerce et que les éléments défavorables l'emportaient. Ils ont donc conclu au maintien du loyer plafonné.

Concernant l'indemnité d'occupation pour la période antérieure au 28 août 2008, les époux Brender - Flamini ont constaté que Mme Gaspard limitait sa demande à compter du mois de mars 2005 et qu'elle acquiesçait ainsi à l'argument tiré de la prescription quinquennale qu'ils lui avaient précédemment opposé. Ceci étant, ils ont rappelé que la question avait déjà été tranchée par le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Verdun en date du 16 octobre 2003. Ils ont indiqué que l'autorité de chose jugée attachée à cette décision interdisait de débattre à nouveau d'une indemnité d'occupation pour la même période. Ils ont donc soulevé l'irrecevabilité de cette demande de leur adversaire.

Enfin, ils se sont opposés à la demande de Mme Gaspard fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile et, se portant demandeurs reconventionnels, ont réclamé la condamnation de cette dernière sur le même fondement à leur verser la somme de 3000 euros.

Sur ce :

Sur la fixation du loyer du nouveau bail :

Attendu qu'il résulte de l'article L 145-33 du Code de commerce que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit en principe correspondre à la valeur locative, laquelle, à défaut d'accord, est déterminée d'après les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;

Attendu cependant qu'aux termes de l'article L 145-34 du Code de commerce, à moins d'une modification notable des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité, 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 du bail expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction [...] publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;

Attendu ainsi que le principe pour la fixation du prix du bail renouvelé est la référence à la valeur locative mais qu'il existe une importante limite consistant en un plafonnement du loyer, lequel souffre à son tour une exception, consistant en un déplafonnement du loyer et en un retour à la valeur locative, qui peut résulter de circonstances justifiant que la référence à l'ancien loyer soit abandonnée ; que parmi ces circonstances figure la modification notable des facteurs locaux de commercialité, conformément à l'article L 145-33 4° ;

Attendu que pour qu'une modification des facteurs locaux de commercialité entraîne un déplafonnement du loyer du nouveau bail, il est constant qu'elle doit non seulement être notable mais également avoir un impact favorable sur l'activité exercée ;

Attendu qu'il apparaît excessif d'en déduire, comme Mme Gaspard, qu'il importe peu que des modifications défavorables aient pu être relevées, du moment qu'il existe des modifications favorables justifiant, à elles seules, le déplafonnement ; qu'en effet, un tel raisonnement, consistant à écarter d'office du débat toute modification de facteurs locaux de commercialité défavorable au commerce considéré pour ne retenir que les modifications favorables, reviendrait, concrètement, à raisonner sur des situations tronquées ne correspondant pas à la réalité ; qu'il pourrait ainsi conduire, dans certaines hypothèses, à ordonner un déplafonnement de loyer sur la base de modifications notables et favorables de quelques facteurs locaux de commercialité, alors qu'il existerait par ailleurs des modifications notables et défavorables d'autres facteurs locaux de commercialité, plus importantes en nombre et en terme d'impact, ce qui ne serait pas satisfaisant ;

Attendu qu'il est préférable, comme le suggèrent les époux Brender - Flamini, de faire une analyse globale de la situation en faisant le bilan des incidences favorables et défavorables résultant pour le commerce considéré des modifications notables des facteurs locaux de commercialité, et d'en tirer les conséquences en ordonnant le déplafonnement si les avantages l'emportent notablement et en maintenant le loyer à son niveau précédent si les avantages ne l'emportent pas notablement ;

Attendu, à cet égard, que l'expert judiciaire a mis en évidence quatre facteurs locaux de commercialité ayant subi une modification notable entre le 11 février 1993, date du début du précédent bail, et le 28 août 2008, date d'exercice du droit de repentir et de l'offre de renouvellement ;

Attendu qu'il a en premier lieu retenu une baisse de fréquentation par les touristes des sites de Verdun et de ses environs dédiés à la première guerre mondiale, de 16 à 28 % selon les sites entre 1995 et 2005 ; que cette modification notable retenue par l'expert est cependant relativisée par Mme Gaspard, qui prétend, d'une part, que les visiteurs de ces divers sites ne passent pas forcément par le centre-ville de Verdun et, d'autre part, qu'il existe d'autres formes de tourisme en Meuse que le tourisme de mémoire ;

Attendu que l'expert a en deuxième lieu retenu la fin du service national fin 1997 et la fermeture de certains régiments, alors que les jeunes du contingent trouvaient peu de distraction à Verdun et que les cafés étaient le lieu principal où ils passaient leurs moments de loisirs ;

Attendu, en sens inverse, que l'expert judiciaire a retenu en troisième lieu la création et l'agrandissement de parkings dans le centre-ville de Verdun en 2003 et en 2005, ayant bénéficié à l'ensemble des activités du secteur ;

Attendu, en quatrième lieu, que l'expert judiciaire a mis en évidence de nombreux aménagements de voirie réalisés en 2002 et 2003, avec piétonnisation d'une rue, réduction de la circulation automobile, élargissement des trottoirs, mise en place de matériaux nobles et de qualité, implantation de bacs à fleurs, de bassins, etc... ; qu'il a précisé que ces aménagements constituaient une modification ayant eu une incidence directe sur l'activité de débitants de boissons des époux Brender - Flamini, qui ont obtenu par la municipalité une autorisation de terrasse dont la capacité a été quadruplée ; que les époux Brender - Flamini relativisent cependant cette circonstance en faisant valoir que ce critère ne peut être isolé des autres et que les aménagements de voirie, si beaux soient-ils, ont peu d'impact si la chalandise reste constante ;

Attendu qu'en l'état de ces constatations, il apparaît que les modifications des facteurs locaux de commercialité défavorables au commerce des époux Brender - Flamini et les modifications des facteurs locaux de commercialité favorables à leur commerce s'équilibrent, non seulement par leur nombre, mais surtout par leur importance ;

Attendu par ailleurs qu'il est difficile de tirer argument des évolutions du chiffre d'affaires du commerce considéré, invoquées par Mme Gaspard ; qu'en effet, il convient de rappeler que le propriétaire d'un immeuble à usage commercial n'est pas l'associé de son locataire commerçant et qu'il n'a pas vocation à partager avec lui les résultats de son entreprise, mais simplement à percevoir un loyer dans le cadre du statut des baux commerciaux et des relations contractuelles mises en place ; que surtout, il s'avère que l'appréciation de cette évolution est difficile, puisque si les chiffres d'affaires invoqués pour la période 2001 - 2003, figurant dans le rapport établi pour fixer l'indemnité d'éviction, ont été obtenus par les époux Brender - Flamini, tel n'est pas le cas des chiffres d'affaires des années 1996 - 1998, qui ont été obtenus par leurs prédécesseurs et qui figurent d'ailleurs dans l'acte de cession du fonds de commerce ; que dès lors, il serait bien aventureux de prétendre que l'augmentation sensible du chiffre d'affaires résulte uniquement de l'évolution des facteurs locaux de commercialité ; qu'elle peut avoir de nombreuses autres causes, telles que le dynamisme des époux Brender - Flamini, leur puissance de travail, l'ambiance qu'ils ont instaurée dans leur bar, leurs horaires d'ouverture, les éventuelles animations mises en place, etc... ; qu'il y a d'ailleurs lieu d'observer que la période 2001 - 2003 chevauche en partie la période 2002 - 2005, pendant laquelle les parkings ont été créés et les aménagements urbains réalisés, et que, nonobstant, les chiffres d'affaires sont d'une grande stabilité et ne connaissent aucune évolution sensible, passant de 137 317 euros en 2001 à 135 847 euros en 2002 et à 141 552 euros en 2003, ce qui tend à accréditer que l'évolution globale des facteurs locaux de commercialité a été neutre ;

Attendu qu'il n'est donc pas prouvé que les facteurs locaux de commercialité auraient évolué de manière notablement favorable pour le débit de boissons des époux Brender - Flamini ;

Attendu qu'en l'état de ces constatations, force est d'admettre qu'un déplaçonnement n'est pas justifié ;

Attendu en conséquence qu'il convient de rejeter la demande de Mme Gaspard tendant à voir fixer le loyer du nouveau bail à sa valeur locative ; qu'à l'inverse, il y a lieu de dire que le loyer du bail renouvelé sera maintenu au niveau du loyer du bail précédent, sous réserve de l'indexation sur l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;

Sur l'indemnité d'occupation :

Attendu que conformément à l'article 122 du Code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel que le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée ;

Attendu en l'espèce que par jugement en date du 16 octobre 2003, rectifié par jugement du 8 janvier 2004, le tribunal de grande instance de Verdun a notamment condamné les époux Brender - Flamini à payer à Mme Gaspard une indemnité d'occupation de 200 euros par mois ;

Attendu que si, du fait du repentir de Mme Gaspard, les dispositions du jugement du 16 octobre 2003, rectifié le 8 janvier 2004, relatives à l'indemnité d'éviction, sont anéanties, il n'en est pas de même des autres dispositions de ces jugements ; qu'en effet, l'article L 145-58 du Code de commerce, instaurant le droit de repentir pour permettre au bailleur de se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction, est une disposition qui déroge à l'autorité de la chose jugée et qui, en tant que telle, doit être interprétée strictement ;

Attendu que Mme Gaspard est donc irrecevable à prétendre voir rejuger une seconde fois ce même problème ;

Sur les demandes annexes :

Attendu enfin qu'en égard aux circonstances de l'espèce, il y a lieu de débouter Mme Gaspard de sa demande fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile et de la condamner, sur le même fondement, à verser aux époux Brender - Flamini la somme de 2500 euros à titre d'indemnité pour frais irrépétibles ;

Par ces motifs :

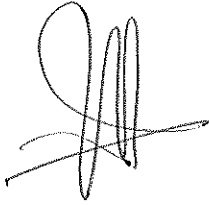
Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

- Déboute Mme Gaspard de sa demande tendant à voir déplaçonner le loyer et dit que le loyer du bail renouvelé pour les locaux sis 32, rue Chaussée à Verdun, sera maintenu à son niveau actuel, sous réserve de l'indexation sur l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;
- Déclare irrecevable la demande de Mme Gaspard tendant à voir fixer une nouvelle indemnité d'occupation pour la période antérieure au 28 août 2008 ;
- Condamne Mme Gaspard à verser aux époux Brender - Flamini la somme de 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

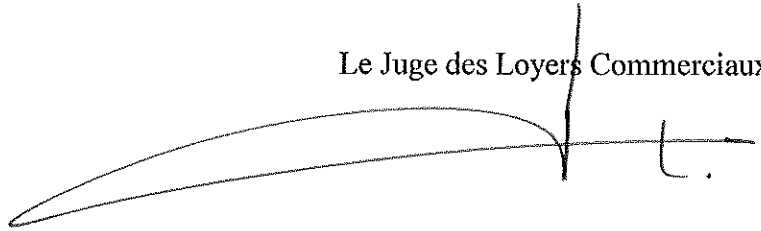
- Condamne Mme Gaspard aux dépens.

En foi de quoi, le présent Jugement a été signé par le Juge des Loyers Commerciaux
et le Greffier.

Le Greffier

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Le Juge des Loyers Commerciaux

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping arch over a vertical line, with a small 't.' written to the right.