

**Dorothée BRUNET**  
*Avocat*  
153 Avenue Maréchal Foch  
83 000 TOULON  
contact@brunet-avocat.fr

TJ Marseille RG n° 22/08697  
3ème Chambre Cab B4

## CONCLUSIONS RECAPITULATIVES

Signifiées par RPVA le 9 octobre 2025

### POUR :

Mme Jeanine HUGUES épouse MINGAUD, retraitée, de nationalité française née le 10 juin 1943 à AUBAGNE et domiciliée et demeurant à 83640 SAINT ZACHARIE -170 chemin de Gaumin ;

Ayant pour Avocat Me Dorothée BRUNET du barreau de Toulon 153 Avenue FOCH 83000 TOULON

### CONTRE :

La Société LE REGENCE, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 € dont le siège social est à 13400 AUBAGNE -1 cours Voltaire, prise en la personne de son gérant y domicilié.

La SCP J.P Louis ET A. LAGEAT, dont le siège social est situé 30 Cours Lieutaud 13001 MARSEILLE, es qualité de mandataire judiciaire de la SARL LE REGENCE

Ayant tous deux pour Avocat Me Stéphanie RIOU-SARKIS Avocat au Barreau de Marseille 900 chemin de l'Aumône Vieille 13400 AUBAGNE .

### PLAISE AU TRIBUNAL :

#### I Rappel de la procédure :

Par jugement du 7 juin 2022, le Juge des loyers commerciaux du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE s'est déclaré incompétent au profit de la 3ème Chambre section B du tribunal judiciaire de Marseille pour connaître de la question de la validité ou de l'irrecevabilité de la demande de renouvellement délivrée le 25 janvier 2017 par la SARL LE REGENCE à son bailleur Madame MINGAUD.

Ladite juridiction a en conséquence renvoyé l'ensemble des demandes et du litige devant la présente juridiction.

Par jugement en date du 25 janvier 2024, le Tribunal de Commerce de Marseille a ouvert une procédure de redressement judiciaire au profit de la SARL LE REGENCE et a désigné la SCP J.P Louis ET A. LAGEAT es qualité de mandataire judiciaire.(pièce 25)

Madame MINGAUD a régulièrement déclaré sa créance le 21 février 2024.(Pièce 26)

Par assignation signifiée le 12 septembre 2024 Madame MINGAUD a attiré à la procédure le mandataire judiciaire.

## II Rappel des faits :

Par acte sous seing privé du 24 août 1989, Mlle Marie Jeanne GASQUET aux droits de laquelle vient Mme Hugues épouse MINGAUD, a consenti à la société LE REGENCE un bail portant, dans l'immeuble sis à 13400 AUBAGNE 1 cours Voltaire dont la consistance est la suivante :

- au sous-sol, une cave
- au rez-de-chaussée, « salle de bar, snack bar »
- au 2ème étage, un appartement de type 2
- au 3ème étage, un appartement de type 2

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 ans courant à compter du 1er février 1989 ;(pièce 1)

Ce bail prévoit expressément que l'usage exclusif des lieux loués à savoir  
« Bar Débit de Boissons Snack Bar ».

Suite au congé avec offre de renouvellement que Mlle Marie-Jeanne GASQUET avait fait signifier le 27 mars 2001, le bail a été renouvelé à compter du 29 septembre 2001 pour nouvelle période de 9 ans.

Par jugement du 10 mai 2005, Monsieur le Juge des Loyers Commerciaux du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE a fixé à 15.978,18 € par an le loyer dé plafonné du nouveau bail débutant le 29 septembre 2001 (pièce 4).

Ce bail est arrivé à son terme le 28 septembre 2010 et s'est prolongé tacitement, en application des dispositions de l'article L 145-9 du code de commerce.

Par courrier recommandé AR daté du 25 avril 2019, reçu le 3 mai 2019, la société LE REGENCE a sollicité le renouvellement de son bail à compter du 29 septembre 2019, en précisant que ce bail arriverait à expiration le 28 septembre 2019, après plusieurs renouvellements (pièce 5).

Par courrier recommandé AR du 9 mai 2019, Madame MINGAUD a répondu que : (pièce 6)

-contrairement à ce que ladite société affirmait, le bail régularisé le 24 août 1989, n'avait fait l'objet que d'un renouvellement à compter du 29 septembre 2001

-il n'avait pas été renouvelé à compter du 29 septembre 2010, ainsi qu'elle paraissait le croire

-il s'était poursuivi tacitement, au delà de son terme contractuel, ainsi qu'il est prévu par l'article L 145-9 du code de commerce

-sa demande de renouvellement en application de l'article L 145-12 du code de commerce produirait ses effets le 1er juillet 2019

-elle était d'accord pour le lui renouveler à compter de cette date, mais entendait que le loyer du nouveau bail soit, en conformité avec les dispositions de l'article L 145-345 alinéa 3 du code de commerce, fixé à la valeur locative qu'elle estimait à 33.000 € charges en plus.

Par courrier recommandé AR du 17 juin 2019 la société LE REGENCE a prétendu réfuter les légitimes prétentions de l'exposante en faisant valoir que son bail s'était bien renouvelé à compter du 29 septembre 2010, par l'effet de la demande de renouvellement qu'elle lui avait adressé par courrier recommandé AR du 25 janvier 2017. (pièces 7 et 8 )

En l'état Madame MINGAUD n'a pas eu d'autre choix que de saisir la juridiction des Loyers Commerciaux pour fait valoir son argumentation en vue de la fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative.

### III Les demandes de Madame MINGAUD :

Madame MINGAUD formulait les demandes suivantes devant la juridiction des loyers commerciaux et formule les mêmes demandes devant la présente juridiction :

- juger que le bail commercial qui liait les parties sur des locaux situés aux sous-sol, rez-de-chaussée, 2ème et 3ème étages de l'immeuble situé à 13400 AUBAGNE -1 Cours Voltaire s'est trouvé renouvelé à compter du 1er juillet 2019
- juger que le loyer du nouveau bail courant à compter du 1er juillet 2019 doit, de plein droit, être fixé à la valeur locative des locaux concernés
- fixer ce loyer à la somme de 48.230 € par an, charges en plus à compter de la date précitée
- désigner, préalablement, si Mme ou M. le Juge des Loyers Commerciaux l'estime utile ou nécessaire tel expert, avec mission de lui fournir tous renseignements et éléments d'information lui permettant de fixer le loyer du bail renouvelé
- condamner la société LE REGENCE aux entiers dépens de la présente instance, y compris les frais d'expertise
- assortir de l'exécution provisoire le jugement à intervenir.

### IV Discussion :

#### 1/ Sur la date de renouvellement du bail liant les parties :

Il est constant que le bail en cause a initialement été conclu à compter du 1er février 1989, par acte sous seing privé ainsi que cela a été constaté par jugement du 12 mars 2002. ( pièce 3 )

La société LE REGENCE soutient qu'elle a demandé le renouvellement de son bail par courrier recommandé AR du 25 janvier 2017, force est de constater qu'il résulte des termes mêmes de ce courrier qu'elle a réclamé ce renouvellement à compter du 29 septembre 2010.

**Le juge des loyers commerciaux a relevé que la demande de renouvellement formulée par la SARL LE REGENCE le 25 janvier 2017 posait plusieurs difficultés :**

La SARL LE REGENCE a sollicité que le bail soit renouvelé rétroactivement à compter du 29 septembre 2010.

Madame HUGUES conteste cette rétroactivité, arguant que le bail s'est poursuivi tacitement après le terme contractuel, et qu'une demande de renouvellement rétroactive est juridiquement nulle.

La société LE REGENCE a ensuite, dans ses écritures, fait valoir que, si la rétroactivité au 29 septembre 2010 n'était pas possible, la demande du 25 janvier 2017 devait entraîner le renouvellement du bail à compter du 1er avril 2017, soit le premier jour du trimestre civil suivant la demande, conformément à l'article L145-12 du

Code de commerce.

Madame HUGUES considère que la demande de 2017 ne peut produire aucun effet au regard de la loi, soulignant que la jurisprudence et les textes interdisent la rétroactivité et précisent les modalités strictes du renouvellement en période de tacite prolongation (demande adressée pour le premier jour du trimestre suivant).

- La nullité de la demande de renouvellement de 2017 :

La demande formulée en 2017 tendait à renouveler le bail à une date antérieure de plus de sept ans (2010), en violation des dispositions des articles L145-10 et L145-12 du Code de commerce. Or, le renouvellement ne peut produire d'effet rétroactif et doit prendre effet au premier jour du trimestre suivant la demande en période de tacite prolongation.

En outre, le congé et la demande de renouvellement doivent intervenir soit dans les six mois précédant la date d'expiration du bail, soit à tout moment au cours de la tacite prolongation, mais alors pour le premier jour du trimestre civil suivant.

La demande de LE REGENCE est entachée de nullité car elle ne respecte ni le délai, ni la date d'effet légale.

Au surplus, une demande de renouvellement ne peut pas avoir d'effet pour une période révolue.

L'absence de respect des modalités légales prévues par l'article L145-12 du Code de commerce rend la demande inefficace, justifiant que seul le renouvellement demandé en 2019 produise ses effets à compter du 1er juillet 2019.

Le fait que la SARL LE REGENCE ait renouvelé sa demande en 2019 pour une nouvelle période constitue une reconnaissance implicite que la demande de 2017 était irrégulière et sans effet.

L'absence de réponse à la demande irrégulière de 2017 ne saurait régulariser une procédure viciée et n'a pas fait naître un nouveau bail conforme à la loi.

En conséquence il conviendra de juger que seule la demande de renouvellement formulée le courrier recommandé adressé par la SARL LE REGENCE à son bailleur Madame MINGAUD daté du 25 avril 2019 et reçu le 3 mai 2019 et valable.

2/ Sur l'absence de plafonnement du loyer du bail renouvelé à compter du 1er juillet 2019 :

Il résulte des dispositions de l'article L 145-34 alinéa 3 du code de commerce que la règle du plafonnement des loyers figurant à l'alinéa 1 de cet article n'est plus applicable si la durée du bail, arrivé à son terme a, par suite d'une tacite prolongation, atteint plus de 12 ans.

Le bail en cause a couru du 29 septembre 2001 jusqu'au 30 juin 2019, soit sur une durée de 17 ans 9 mois et 2 jours.

Il convient de juger que le loyer du nouveau bail courant à compter du 1er juillet 2019 doit être fixé à la valeur locative.

3/ Sur de la détermination de la valeur locative au 1er juillet 2019 :

Il résulte des dispositions combinées des articles L 145-33 et R 145-2 à R 145-8 du code de commerce que la valeur locative de locaux commerciaux s'apprécie en fonction de :

-les caractéristiques propres à ces locaux et à leurs annexes accessoires ou dépendances éventuelles, étant précisé que lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de cette partie est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation faisant l'objet d'une

location nouvelle

-la destination des lieux loués

-les facteurs locaux de commercialité

-les obligations respectives des parties résultant du bail qui les lie ou de celles qui pourraient être imposées par la loi ou les usages

-les prix pratiqués dans le voisinage.

a) En ce qui concerne les caractéristiques des locaux loués :

Les locaux objet du bail sont de deux natures :

-d'une part, les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée et sous-sol

-et d'autre part, les appartements situés aux 2ème et 3ème étages.

M. Robert BUISSON, expert commis par le jugement précité du 12 mars 2002, a retenu que les locaux commerciaux étaient composés de : (pièce 11 )

-en rez-de-chaussée :

.une salle de bar avec comptoir de 32,80 m<sup>2</sup>

.une véranda, complétant la salle de bar, de 40,60 m<sup>2</sup>

.un W-C, DE 1,5 m<sup>2</sup>

-au sous-sol :

.une cuisine avec monte plats de 14,90 m<sup>2</sup>

.un dégagement de 5,10 m<sup>2</sup>

.une chambre froide de 10,80 m<sup>2</sup>

Les appartements des 2ème et 3ème étages sont tous les deux des logements de type 2, celui du 2ème étage, étant d'une surface utile totale de 41,45 m<sup>2</sup> et celui du 3ème étage, étant d'une surface utile totale de 47,70 m<sup>2</sup>.

b) En ce qui concerne la destination des lieux :

Le bail stipule que l'activité commerciale autorisée est exclusivement celle de « salle de bar snack bar ».

M. Robert BUISSON, dans son rapport établi le 11 décembre 2003, avait estimé que les caractéristiques des locaux loués n'auraient pas permis d'exploiter une activité plus ample que celle de « bar qui sert des repas légers de type snack aux heures des repas », à tel point que la destination contractuelle était conforme à l'utilité des lieux loués.

Force sera de constater que cet avis s'est avéré erroné, en ce qui concerne l'utilité des lieux, puisqu'il ressort de la réalité effective que la société LE REGENCE, d'ailleurs au delà de ce que le bail autorise, a développé dans les lieux des activités de restauration, brasserie, glacier. (pièces 12 et 13)

Madame MINGAUD a fait dresser le 25 janvier 2024 un procès verbal de constat par Me BENEDETTI commissaire de justice : il a été constaté :( pièce 27)

*« Je me suis rendu ce jour sur la commune de AUBAGNE (13400) 1 Cours Voltaire au siège de la SARL LE REGENCE.*

*Et là étant, j'ai pu constater qu'était exploité, par la SARL LE REGENCE à cette adresse, outre une activité de bar et débit de boisson, une activité de restauration brasserie et de glacier.*

*Celle-ci s'exerçant tant à l'intérieur sous une véranda qu'à l'extérieur sur une terrasse aménagé et partiellement couverte.*

*Par ailleurs, à l'entrée de la salle de restauration, la présence d'une carte affichant*

*les différents plats, formules, menus et préparations culinaires offertes à la vente et à la consommation sur place. »*

Les appartements des 2ème et 3ème étages, selon la définition même d'appartement, sont destinés à l'habitation.

c) En ce qui concerne les facteurs locaux de commercialité :

Les lieux loués forment un angle entre le Cours Voltaire et l'Esplanade Charles De Gaulle :

Ce secteur central d'AUBAGNE constitue le point à la plus haute commercialité de cette ville.

L'Esplanade Charles De Gaulle, en ce qu'elle jouxte l'immeuble de l'exposante sur sa façade principale, permet à la société LE REGENCE de développer ses activités en terrasse avec de nombreuses tables et chaises. (pièce 14)

Le Cours Voltaire borde au surplus la place centrale d'AUBAGNE où a lieu le marché paysan de la ville, le marché aux santons et de nombreuses activités.

L'emplacement apparaît bien exceptionnel et très favorable aux activités commerciales développées par la société LE REGENCE.

d) En ce qui concerne les obligations respectives des parties :

Le preneur doit assumer tous les travaux d'entretien et de réparation à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du code civil.

Il doit rembourser à sa bailleresse les taxes foncières afférentes aux lieux loués.

Concernant la charge de ces taxes foncières, il conviendra :

-soit de considérer qu'elles n'ont pas à venir en déduction du montant de la valeur locative, dans la mesure où tous les éléments de référence retenus relèvent de baux mettant cet impôt à la charge des locataires

-soit majorer les valeurs de référence du montant des taxes foncières afférentes aux locaux pris en compte et après calcul de la valeur locative des lieux loués à la société LE REGENCE, en déduire le montant des taxes foncières qu'elle doit supporter.

c) En ce qui concerne les prix couramment pratiqués dans le voisinage :

En procédant à des recherches pour des locaux à commercialité approchante, Madame MINGAUD a trouvé deux annonces pour des locaux de boutique de centre ville, ( pièces 15 et 16 )

-l'un, concernant un local de 28 m<sup>2</sup> offert à la location pour un prix hors charges et hors taxes de 750 € par mois, soit 9.000 € par an, ce qui représente un prix au m<sup>2</sup> pondéré de 321,42 € NB le local étant de petite dimension toute la surface a été retenue

-l'autre, concernant un local de 47,55 m<sup>2</sup>, mis à la location pour un prix hors taxe et hors charges de 1.300 € par mois, soit 15.600 € par an, ce qui représente un prix au m<sup>2</sup> pondéré de 346,66 €.

La moyenne de ces valeurs représente un prix au m<sup>2</sup> pondéré de 334 €.

Les appartements les références de valeur sont plus aisées à trouver.

Les appartements de type 2, dans le centre ville d'AUBAGNE, sont offerts à la location pour un prix moyen de 550 € par mois (pièces 15 et 16).

d) En ce qui concerne le calcul de la valeur locative des lieux loués :

Ce calcul passe tout d'abord par l'évaluation de la surface pondérée des locaux commerciaux loués à la société LE REGENCE :

Les surfaces peuvent être pondérées ainsi que suit :

-au coefficient 1,20 pour la salle de bar avec comptoir et la véranda, soit :  $(32,80 + 40,60) \times 1,2 = 88,08 \text{ m}^2$

L'application de ce coefficient se justifie non seulement, par le fait que les locaux loués sont en angle sur l'Esplanade Charles De Gaulle et le Cours Voltaire, mais encore, en raison de ce que la façade ouvrant sur l'esplanade Charles De Gaulle, grande place piétonne, permet à la société LE REGENCE de disposer de tables et chaises en terrasse, ce en nombre important comme l'établit le procès verbal de constat du 25 janvier 2024.(pièce 27)

-au coefficient 1, pour les W.C, nécessaires pour le développement d'une activité de bar restaurant glacier, soit :  $1,50 \times 1 = 1,50 \text{ m}^2$

-au coefficient 0,6, pour la cuisine en sous-sol, soit :  $14,90 \times 0,6 = 8,94 \text{ m}^2$

-au coefficient 0,4 pour le reste des surfaces en sous-sol, soit  $(5,10 + 10,80) \times 0,4 = 6,36 \text{ m}^2$  total surface pondérée partie locaux commerciaux :  $104,88 \text{ m}^2$ .

La valeur locative de cette partie des locaux, à raison d'un prix moyen au  $\text{m}^2$  pondéré de 334 €, peut ainsi être évaluée à :  $104,88 \times 334 = 35.029,92 \text{ €}$  arrondis à 35.030 €.

La valeur locative annuelle des deux appartements, selon les chiffres précités, représente:  $(550 \times 2) \times 12 = 13.200 \text{ €}$ .

La valeur locative totale des lieux loués ressort ainsi à  $35.030 + 13.200 = 48.230 \text{ €}$  par an.

Il conviendra en conséquence de fixer le loyer du bail renouvelé, entre les parties, à compter du 1er juillet 2019, à la somme de 48.230 €, charges en plus.

e) A titre subsidiaire : sur la demande d'expertise :

Dans l'hypothèse où la présente juridiction ne se considérerait pas suffisamment renseignée pour fixer la valeur locative des lieux objet du bail, Madame MINGAUD sollicite la désignation d'un expert judiciaire avec pour mission de fournir tous renseignements et éléments d'information lui permettant de fixer le loyer du bail renouvelé.

#### 4/ Sur les frais irrépétibles et les dépens :

Il serait inéquitable de laisser à Madame MINGAUD la charge de ses frais et dépens : en conséquence LA SARL LE REGENCE sera condamnée à lui payer la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens.

## **PAR CES MOTIFS**

Vu les articles L145-10 et L145-12 et 145-34 du Code de commerce et suivants du Code Commerce

Vu le jugement du 7 juin 2022

Vu l'assignation avec appel en cause du mandataire judiciaire

- Juger nul et de nul effet la demande de renouvellement, formulée le 25 janvier 2017 par la société LE REGENCE,
- Rejeter l'intégralité des demandes de la SARL LE REGENCE.
- Juger que le bail commercial qui lie les parties sur des locaux situés aux sous-sol, rez-de-chaussée, 2ème et 3ème étages de l'immeuble sis à 13400 AUBAGNE -1 Cours Voltaire a été
- renouvelé à compter du 1er juillet 2019.
- Juger que le loyer du nouveau bail courant à compter du 1er juillet 2019 doit, de plein droit, être fixé à la valeur locative des locaux concernés,
- Fixer ce loyer à la somme de 48.230 € par an, charges en plus à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019.
- Juger l'instance régulière à l'encontre de la SCP J.P Louis ET A. LAGEAT es qualité de mandataire judiciaire de la SARL LE REGENCE dûment mis en cause.
- Fixer la créance de Madame MINGAUD au passif de la procédure de redressement judiciaire de la SARL LE REGENCE à la somme de 48.230 € par an au titre des loyers dus entre le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et le 25 janvier 2024 date du jugement d'ouverture.
- Ordonner l'inscription de la présente décision sur l'état des créances de la procédure en cours, à la diligence du mandataire judiciaire.
- Prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir

### **A titre subsidiaire :**

- Désigner tel expert, avec mission de lui fournir tous renseignements et éléments d'information lui permettant de fixer le loyer du bail renouvelé.

### **Dans tous les cas :**

- Condamner la société LE REGENCE :

-aux entiers dépens de la présente instance, y compris les frais d'expertise

-à payer à Mme Jeanine MINGAUD somme de 3.000 €, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

**SOUS TOUTES RESERVES.**

Bordereau de pièces :

Liste des pièces déjà notifiées:

- 1/ le bail régularisé le 24 août 1989 entre Mlle Marie-Jeanne GASQUET et la société LE REGENCE
- 2/ attestation notariée du 30 juin 2010
- 3/ jugement du juge des loyers commerciaux du 12 mars 2002
- 4/ jugement de cette même juridiction du 10 mai 2005
- 5/ demande de renouvellement du 25 avril 2019
- 6/ courrier en réponse de Mme MINGAUD du 9 mai 2019
- 7/ courrier de la société LE REGENCE du 17 juin 2019
- 8/ courrier de la société LE REGENCE du 25 janvier 2017
- 9/ le mémoire initial de Mme MINGAUD
- 10/ sa notification
- 11/ le rapport d'expertise judiciaire de M. Robert BUISSON du 11 décembre 2003
- 12/ page sur Internet de la société LE REGENCE
- 13/ photo Internet de l'établissement exploité par la société LE REGENCE
- 14/ photo aérienne montrant les tables et chaises exploitées en terrasse par la société LE REGENCE
- 15/ et 16/ annonces sur Internet de la mise en location de locaux commerciaux
- 17/ et 18/ annonces Logic-Immo pour la location de T2 à AUBAGNE centre
- 19/ l'assignation de Mme MINGAUD
- 20/ le mémoire en réponse de la société LE REGENCE
- 21/ le mémoire en réplique de Mme MINGAUD
- 22/ sa notification
- 23/ le dernier mémoire de Mme MINGAUD
- 24/ sa notification

Nouvelles pièces :

- 25/ Jugement d'ouverture Tribunal de Commerce du 25 janvier 2024
- 26/ Déclaration de créance de Madame MINGAUD
- 27/ PV de constat de commissaire de Justice du 25 janvier 2024