6 novembre 2025
Tribunal judiciaire de Bordeaux
RG n° 23/08452

5ème CHAMBRE CIVILE

Texte de la **décision**

Entête

N° RG : N° RG 23/08452 - N° Portalis DBX6-W-B7H-YJ4R
5EME CHAMBRE CIVILE
SUR LE FOND

30Z

N° RG : N° RG 23/08452 - N° Portalis DBX6-W-B7H-YJ4R

AFFAIRE :

S.A.R.L. P.R.E

C/

S.A.R.L. LABORATOIRE D'APPLICATION DES SCIENCES ACOUSTIQUES ,

Grosses délivrées
le

à
Avocats :
la SELARL CAPLAW
Me Valérie CHAUVE

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
5EME CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 06 NOVEMBRE 2025

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Lors du délibéré

Madame Marie WALAZYC, Vice-Présidente,
Jean-Noël SCHMIDT,Vice-Président,
Madame Myriam SAUNIER, Vice-Présidente,

Monsieur Lionel GARNIER Greffier , lors des débats
Madame Isabelle SANCHEZ Greffier lors du délibéré

DÉBATS :

A l'audience publique du 04 Septembre 2025,
Sur rapport conformément aux dispositions de l'article 786 du code de procédure civile

JUGEMENT:

Contradictoire
Premier ressort
Par mise à disposition au greffe, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du Code de procédure civile

DEMANDERESSE :

S.A.R.L. P.R.E
17 rue du Coustalou à FUMEL
47500 FUMEL / FRANCE

représentée par Maître Stéphane MESURON de la SELARL CAPLAW, avocats au barreau de BORDEAUX, avocats plaidant

DEFENDERESSE :

S.A.R.L. LABORATOIRE D'APPLICATION DES SCIENCES ACOUSTIQUES ,
30, rue Saint Sernin
33000 BORDEAUX / FRANCE

représentée par Me Valérie CHAUVE, avocat au barreau de BORDEAUX, avocat plaidant

N° RG : N° RG 23/08452 - N° Portalis DBX6-W-B7H-YJ4R

Exposé du litige

******

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé du 12 juillet 2013, la société BIOJAD a consenti à la société LASA (laboratoire d'application des sciences acoustiques) un bail portant sur un local sis 30 rue Saint-Sernin à Bordeaux.

La société P.R.E a acquis le 23 juillet 2021 les lots de copropriété n°4 et 5 situés dans un ensemble immobilier, 30 rue Saint Sernin à Bordeaux, comprenant le local donné à bail à la société LASA.

Par acte extrajudiciaire du 20 décembre 2022, la société LASA a signifié une demande de renouvellement de bail intitulée « demande de renouvellement de bail commercial au visa des dispositions de l'article L. 145-10 du code de commerce ».

Estimant que bien que le bail conclu soit dénommé « bail commercial article L. 145-1 et suivants du code de commerce », il ne s'agit pas d'un bail commercial ouvrant droit à renouvellement, la société P.R.E a fait savoir à la société LASA par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 24 janvier 2023 qu'elle lui contestait le statut des baux commerciaux et qu'elle entendait qu'il soit mis fin au bail moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois à réception de sa réponse, à compter du 27 janvier 2023.

La société LASA se maintenant dans les lieux, la société P.R.E l'a, par acte délivré le 5 octobre 2023, assignée devant le tribunal judiciaire de Bordeaux, aux fins de :

-« dire et juger » que la société LASA exerce dans les lieux loués une activité libérale de nature civile, qu'elle ne peut en conséquence revendiquer une extension conventionnelle du statut des baux commerciaux et ne peut invoquer un droit au renouvellement de son bail en application de l'article L. 145-8 du code de commerce,

-« dire et juger » que la société LASA est devenue sans droit ni titre à compter du 28 juillet 2023, date d'expiration du délai de préavis de six mois,

-ordonner en conséquence à la société LASA, sous astreinte de 300 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir, de rendre les lieux libres de toute occupation de corps et de biens, pendant deux mois, et ordonner, à défaut de restitution volontaire des lieux, l'expulsion de la société LASA et des occupants de son chef, et statuer sur le sort des biens laissés sur place,

-fixer à titre provisionnel une indemnité d'occupation due par la société LASA équivalente au montant du loyer à compter du jugement à intervenir et jusqu'à libération effective des lieux
,
-condamner la société LASA à lui verser une indemnité de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-la condamner aux dépens.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 9 juillet 2025.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Aux termes de ses dernières conclusions récapitulatives notifiées par RPVA le 4 octobre 2024, la société P.R.E, sur le fondement des articles L. 145-1, L. 145-8, L. 145-28, R. 145-11 et R. 145-23 du code de commerce, reprend, à titre principal, les mêmes demandes que celles formulées dans son assignation introductive d'instance. Elle ajoute : « si par extraordinaire l'application du statut des baux commerciaux devait être retenue », une demande d'expertise judiciaire aux frais avancés du preneur pour déterminer la valeur locative des lieux loués dans les conditions prévues par l'article R. 145-11 du code de commerce, fixer le loyer provisoire à la somme annuelle de 11.092 euros HT et HC dès lors qu'il s'agit du loyer proposé par la société LASA, soit 924,33 euros HT et HC par mois.

A titre subsidiaire, si le tribunal disait applicables à la cause les dispositions de l'article L. 145-14 du code de commerce :

-condamner la société LASA au paiement d'une indemnité d'occupation fixée à la somme annuelle de 11.092 euros HT et HC à compter du 28 juillet 2023,

-ordonner une expertise judiciaire avec pour mission de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction

En tout état de cause, condamner la société LASA aux dépens et à lui verser une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile de 5000 euros.

Au soutien de ses demandes, la société P.R.E expose qu'il appartient au locataire qui entend bénéficier du statut des baux commerciaux de prouver qu'il remplit les conditions prévues par l'article L. 145-1 du code de commerce, et que le preneur qui exerce une activité civile ne remplit pas la condition d'exploitation du fonds de commerce par un commerçant ou un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés. Elle souligne que la société LASA exerce une activité libérale par nature civile ce qui ressort de son extrait Kbis et de son site internet. Elle ajoute que les locaux litigieux n'abritent pas l'exploitation d'un fonds de commerce dès lors qu'il s'agit de bureaux donnés à bail en vue d'une utilisation exclusive d'activité de bureau d'étude acoustique. Elle fait valoir que la société LASA ne démontre pas faire des actes de commerce et que quand bien même, leur caractère accessoire ne ferait pas perdre en principe la nature civile de son activité si l'activité principale est civile et que les opérations commerciales sont destinées à la favoriser.

En réplique à l'argument adverse selon lequel les parties se sont soumises volontairement au statut des baux commerciaux, elle souligne que cette soumission doit être non équivoque et résulte expressément des termes du bail. Elle estime qu'en l'espèce, il ne peut être déduit du seul intitulé du bail ou de certaines clauses similaires à celles applicables aux baux commerciaux que les parties ont manifesté sans équivoque leur volonté de se placer sous le statut des baux commerciaux, soulignant que les stipulations dont se prévaut la société LASA pour revendiquer le statut des baux commerciaux sont celles habituellement insérées dans tout bail professionnel, rappelant que sauf à respecter « les quelques règles d'ordre public posées par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986, le principe de la liberté des conventions s'applique en matière de bail professionnel ». Elle conteste également que la volonté de se soumettre au statut résulte de la signature d'un avenant de septembre 2019 au motif que celui-ci qualifie le bail signé le 12 juillet 2013 de bail commercial, alors même qu'il n'est pas daté, n'a pas été signé par le bailleur et rappelle que les locaux loués sont à usage de bureaux. En réplique à la société LASA qui affirme avoir expressément subordonné la prise à bail des locaux à la signature d'un bail commercial, elle soutient qu'il n'est pas démontré que la lettre qu'elle produit ait effectivement été portée à sa connaissance ou qu'elle constitue un échange précontractuel. Elle en déduit que la société LASA ne peut invoquer un droit au renouvellement du bail.

Elle conteste en outre les allégations de la société LASA selon lesquelles le congé lui aurait été délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et serait en conséquence irrégulier, alors qu'il ne s'agit pas d'un congé mais d'une dénégation du bénéfice du statut des baux commerciaux, qui n'est soumise à aucun formalisme particulier, de sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer sur une éventuelle nullité du congé avec refus de renouvellement. Elle souligne toutefois que cette lettre contenait le préavis de six mois laissé au locataire pour quitter les lieux, de sorte qu'il n'y a pas lieu de lui donner de délai supplémentaire, le locataire étant sans droit ni titre depuis l'expiration de ce délai.

Sur la demande de fixation du montant du loyer du bail renouvelé, elle conclut au rejet de la demande dès lors qu'elle considère qu'il n'y a pas de bail commercial. A titre subsidiaire, le montant du loyer renouvelé devrait être fixé conformément aux dispositions de l'article R. 145-11 du code de commerce et nécessite en l'espèce une expertise pour fixer la valeur locative, l'avis de valeur locative communiqué par la société LASA étant insuffisamment précis.

Sur la demande formée au titre de l'indemnité d'éviction à titre subsidiaire par la société LASA, elle conclut au rejet, que ce soit en raison de l'inapplicabilité du statut des baux ou en raison de la demande de renouvellement du bail dont se prévaut la société LASA. Quoiqu'il en soit, elle estime que les locaux étant à usage exclusif de bureau, l'activité exploitée est transférable sans perte significative de sa clientèle et qu'une expertise judiciaire serait nécessaire pour évaluer l'indemnité de déplacement.

En réplique, aux termes de ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 26 novembre 2024, la société LASA demande au tribunal, à titre principal :

-de juger nul et sans effet le congé qui lui a été délivré par courrier recommandé,
-de juger que le bail s'est renouvelé aux clauses et conditions du bail expiré à compter du 1er janvier 2023,
-de fixer le loyer annuel hors charge et hors taxes du bail renouvelé à 11 092 euros,
-de fixer, en cas d'expertise judiciaire, le loyer provisoire à la somme annuelle de 8455 euros HT,
-de rejeter toutes les demandes contraires,

A titre subsidiaire :

-de condamner la société P.R.E à lui payer une indemnité d'éviction,
-de l'autoriser à se maintenir dans les lieux jusqu'à paiement de cette indemnité,
-de désigner un expert pour évaluer le montant de l'indemnité d'éviction qui lui est due,

A titre infiniment subsidiaire :

-lui octroyer un délai de grâce de six mois pour quitter les lieux
En tout état de cause, de condamner la société P.R.E aux dépens et à lui verser une indemnité de 7200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
La société LASA fait valoir qu'elle est spécialisée dans l'étude, la recherche de technique acoustiques et que dans le cadre de son activité, elle procède à l'achat d'appareils de mesure acoustiques, qu'elle vend et loue à ses clients. Elle en déduit qu'elle exerce une activité commerciale, par principe soumise au statut des baux commerciaux. Elle estime qu'en tout état de cause, elle bénéfice de l'extension conventionnelle des baux commerciaux alors que cela ressort clairement de l'intitulé du bail qui lui a été cédé au moment où elle a acquis le local donné à bail. Elle ajoute que la volonté non équivoque des parties de se soumettre au statut résulte également des clauses du bail qui sont caractéristiques de ce type de contrat (durée de 9 ans, faculté pour le preneur d'y mettre fin à chaque période triennale, clause d'échelle mobile) outre les échanges précontractuels qui ont eu lieu entre preneur et bailleur. Elle souligne que contrairement à ce que soutient la société P.R.E, le bail professionnel se distingue du bail commercial par sa souplesse et que les clauses du bail litigieux relèvent davantage du bail commercial, ce qui montre la volonté des parties de se soumettre au statut, ce qui ressort aussi de l'avenant qui a été transmis à la société LASA au mois de septembre 2019 et le fait que l'acte n'ait pas été signé par le bailleur est sans incidence, au regard des échanges relatifs à cet avenant. Elle ajoute que la destination des locaux, ici à usage de bureaux, est indifférente sur la qualification de bail commercial dès lors que les parties sont d'accord. Elle souligne que le bail qui a été signé est en tout point conforme avec la lettre d'engagement communiquée en pièce 7, ce qui démontre que celle-ci est entrée dans le champ contractuel. Elle en déduit qu'elle a droit au renouvellement et que le courrier en réponse qui lui a été adressé, adressé par LRAR, ne peut valoir congé avec refus de renouvellement, la forme n'ayant pas été respectée. Elle en déduit la nullité du congé et le renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2023.

Sur la fixation du loyer renouvelé, elle se fonde sur un avis de valeur locative qu'elle a fait établir à sa demande, qu'elle estime pertinent. A titre subsidiaire elle demande une expertise judiciaire pour aider le tribunal à fixer la valeur locative.

A titre subsidiaire, si le tribunal venait à constater la régularité du congé, elle demande le paiement d'une indemnité d'éviction.

A titre subsidiaire encore, elle demande un délai pour quitter les lieux, en application de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, rappelant qu'elle occupe les lieux depuis plus de 10 ans.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

1. Sur la qualification du bail conclu entre la société BIOJAD, aux droits de laquelle est venue la société PRE, et la société LASA, le 12 juillet 2013

1.1 Sur l'application de plein droit du statut des baux commerciaux

L'article L. 145-1 du code de commerce prévoit notamment que le statut des baux commerciaux s'applique « aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat immatriculée au registre national des entreprises, accomplissant ou non des actes de commerce, ».

C'est au locataire qui prétend bénéficier du statut protecteur du bail commercial de rapporter la preuve qu'il exploite un fonds de commerce dans le local loué.
En l'espèce, pour justifier l'application du statut des baux commerciaux, la société LASA se borne à dire qu'elle exerce une activité commerciale « par principe soumise au statut des baux commerciaux » en ce qu'elle procède à l'achat d'appareils de mesures acoustiques qu'elle vend et loue à ses clients.

Or, s'il ressort effectivement de ses statuts, que parmi ses diverses activités d'études, de recherches de technique acoustique et d'exploitation de brevets en matière acoustique, elle a également une activité d'achat, vente importation de matériel spécialisé pour l'acoustique et peut faire des opérations industrielle, commerciales ou financières pouvant se rattacher à son objet social, force est de constater qu'elle ne démontre pas exploiter de fonds de commerce précisément dans le local loué, l'extrait Kbis produit par le bailleur indiquant que ces activités sont localisées 26 rue Bernard Paris 14e, non 30 rue Saint-Sernin à Bordeaux. A défaut pour la société défenderesse de démontrer qu'elle exploite effectivement dans les locaux litigieux un fonds de commerce, il n'y a pas lieu de considérer que le bail est « par principe » soumis au statut des baux commerciaux.

1.2 Sur la soumission volontaire au statut des baux commerciaux

Selon les termes mêmes du bail, le local loué est à « usage de bureaux », étant précisé que sa destination précise est : « bureau d'étude acoustique ».

Aux termes de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière « Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit./ Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée./ Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois./Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois. / Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier./Les parties peuvent déroger au présent article dans les conditions fixées au 7° du I de l'article L. 145-2 du code

de commerce. »

Cette disposition est d'ordre public mais le 7° du I de l'article L. 145-2 du code de commerce, permet d'y déroger en faveur des baux commerciaux « si les parties ont conventionnellement adopté ce régime. »

Il en résulte que quand bien même les conditions de fond ne sont pas réunies pour appliquer le statut des baux commerciaux, les parties peuvent renoncer à l'application du régime applicable aux baux professionnels, en faveur du statut des baux commerciaux. Il est donc permis de passer d'un régime d'ordre public à l'autre mais à condition de renoncer en toute connaissance de cause et sans ambiguïté à l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 et de se soumettre au statut des baux commerciaux.
Leur volonté peut être expresse ou implicite.
En l'espèce, si le bail litigieux est dénommé « bail commercial, articles L. 145-1 et suivants du code de commerce » il ne résulte d'aucune clause expresse que les parties ont souhaité renoncer expressément à l'application du statut des baux professionnels, pour ce local destiné à un « bureau d'étude acoustique ». Il n'est d'ailleurs fait nulle part référence à l'article L. 145-2 7° du code de commerce ou encore à l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986. Il n'est pas non plus expressément précisé que le bailleur renoncerait à se prévaloir de l'absence de réunion des conditions requises pour l'application du statut des baux commerciaux.
Il importe donc de rechercher si les parties ont convenu, implicitement, d'une extension conventionnelle du statut.
Le bail prévoit, sous le paragraphe « durée » une clause selon laquelle le bail est conclu et accepté pour une durée de 9 ans, et que le preneur pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions « prévues par la législation en vigueur », faisant ainsi référence à la durée habituellement applicable en matière de baux commerciaux ; il ne peut toutefois être déduit de cette clause que les parties ont été éclairées sur leurs situation respectives, tant pour le bailleur que pour le preneur, à l'issue des neuf ans du bail (droit au renouvellement ou non du locataire, indemnité d'éviction ou non à la charge du bailleur). Si la société LASA se prévaut d'échanges intervenus en 2019 avec le mandataire du bailleur, la société FONCIA, relatifs à un « avenant au bail commercial » prévoyant une modification d'une clause relative à un emplacement de parking, force est de constater que cet avenant, bien que signé par le preneur, n'a pas été signé par le bailleur, de sorte qu'aucune conséquence ne peut être tirée concernant la commune intention des parties. La société LASA, qui revendique l'application du statut des baux commerciaux, ne produit par ailleurs aucun document émanant du bailleur démontrant que celui-ci aurait accepté la soumission au statut du bail commercial en cours d'exécution du bail et le fait qu'un autre bailleur ait délivré un congé avec refus de renouvellement à la société LASA pour le local parisien où elle a domicilié son siège est sans effet sur la qualification du présent bail litigieux.

De même l'existence d'une clause d'échelle mobile dans le bail est insuffisante à établir une volonté claire et univoque des parties de se soumettre au statut des baux commerciaux.
Il suit de là que le bail du 12 juillet 2013 doit être qualifié de bail professionnel.

2. Sur la demande tendant à juger nul et sans effet le congé délivré par la société PRE le 24 janvier 2023.
Il résulte des dispositions de l'article 57 A de la loi n°86-1290 précitée qu'au terme fixé par le contrat, celui-ci est renouvelé tacitement pour la même durée mais que chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois. Ensuite, seul le preneur dispose de la faculté de délivrer à tout moment, sous réserve de respecter un préavis de 6 mois, son congé au bailleur. Si le bailleur omet de délivrer un congé avant l'expiration du contrat, il doit attendre l'expiration du contrat renouvelé pour délivrer congé.
Il a été rappelé plus haut que les dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 sont d'ordre public. A défaut pour les parties d'avoir valablement dérogé à ces dispositions en faveur d'un autre régime d'ordre public, elles s'imposent donc.
Le bailleur soutient tout à la fois ne pas avoir délivré de congé et s'être borné à contester le droit au renouvellement en application du statut des baux commerciaux, mais avoir adressé un préavis au locataire qu'il estimait sans droit ni titre et lui demander de quitter les lieux 6 mois plus tard.
En effet, la lettre du 24 janvier 2023 conteste l'application des baux commerciaux. La version produite aux débats est tronquée et il ne résulte pas de sa lecture que le bailleur a notifié au preneur un congé. Il n'est toutefois pas contesté par les parties que le bailleur aurait donné un délai de six mois pour quitter les lieux, ce qui doit être assimilé à un congé.

En l'espèce, le contrat de bail litigieux a pris effet le 12 juillet 2013, pour une durée de 9 ans, se terminant le 11 juillet 2022.
Le bailleur devait donc, pour éviter le renouvellement tacite du contrat, adresser un congé au plus tard six mois avant l'expiration du bail, soit au plus tard le 11 janvier 2022. Ainsi, le congé délivré le 24 janvier 2023, tardivement, doit être déclaré sans effet.
3. Sur le sort du bail et la demande d'expulsion
Force est de constater que le bailleur n'a pas manifesté, par lettre recommandée ou par acte de commissaire de justice, sa volonté de ne pas renouveler le bail, avant l'expiration du bail le 11 juillet 2022.
Il ne peut donc être fait droit à la demande de la société P.R.E de constater que le preneur serait sans droit ni titre à compter du 28 juillet 2023, date du délai de préavis de six mois, la faculté de résilier à tout moment sous réserve de respecter un préavis de six mois n'étant ouverte qu'au preneur.
Ses demandes subséquentes, notamment d'expulsion, d'indemnité d'occupation, seront donc écartées.
Les demandes subsidiaires étant relatives à l'application du statut des baux commerciaux, il n'y a pas lieu d'y répondre.
4. Sur la demande de fixation du loyer du bail renouvelé
Ainsi que cela a été jugé plus haut, le bail litigieux n'est pas un bail commercial mais un bail professionnel, de sorte qu'il n'y a pas lieu pour le tribunal de fixer le montant du loyer du bail renouvelé, qui a été convenu contractuellement par les parties dans des conditions que ne font pas litige.
La demande sera en conséquence rejetée. Il en va de même des demandes subsidiaires qui portent sur l'application du statut des baux commerciaux.
5. Sur les frais du procès et l'exécution provisoire

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.
La société P.R.E, partie perdante, sera condamné aux dépens.

Sur les demandes au titre des frais irrépétibles

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.
La société P.R.E, condamné aux dépens, devra payer à la société LASA la somme de 2500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et sera déboutée de sa propre demande de ce chef.

Sur l'exécution provisoire

En application de l'article 514 du code de procédure civile, l'exécution provisoire soit être constatée.

PAR CES MOTIFS,
Le Tribunal,
Constate que le bail conclu le 12 juillet 2013, par la SCI BIOJAD, aux droits de la quelle est venue la SARL P.R.E, et la SARL LASA, est un bail professionnel soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, non au statut des baux commerciaux,
Constate que le bailleur n'a pas notifié son refus de renouveler le bail dans le délai de six mois avant l'expiration du bail le 11 juillet 2022,
Déclare sans effet le congé délivré par le bailleur le 24 janvier 2023,

Dispositif

En conséquence,
Rejette la demande de fixation du loyer du bail professionnel renouvelé,
Rejette la demande d'expulsion sous astreinte formée par la SARL P.R.E à l'encontre de la SARL LASA,
Dit n'y avoir lieu à fixer d'indemnité d'occupation,
Dit n'y avoir lieu à ordonner l'expertise judiciaire pour évaluer le montant d'une éventuelle indemnité d'éviction,
Condamne la société P.R.E aux dépens,
Condamne la société P.R.E à verser à la société LASA une somme de 2500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
La présente décision est signée par Madame WALAZYC, Vice-Présidente et Madame Isabelle SANCHEZ, Greffier.

LE GREFFIER LE PRESIDENT