TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1] [1]

[1] Expéditions
exécutoires
délivrées le:
à Me PALLIER (G0628)
Me NOEL (A0880)
CCC délivrées le :
à M. [W] [N]
Mme [O] [Y]

■

18° chambre
2ème section

N° RG 24/01981
N° Portalis 352J-W-B7I-C4AZG

N° MINUTE : 4

Assignation du :
07 Février 2024

EXPERTISE

JUGEMENT
rendu le 12 Février 2026
DEMANDERESSE

S.A.S. ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES (RCS [Localité 1] n°402 018 238)
[Adresse 1]
[Localité 2]

représentée par Me Samuel PALLIER, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #G0628

DÉFENDERESSE

S.N.C. LES BUREAUX DES PRAIRIES (RCS de [Localité 1] n°498 211 424)
[Adresse 2]
[Localité 3]

représentée par Maître Arthus NOEL de la SELEURL PONROY NOËL, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant, vestiaire #A0880

Décision du 12 Février 2026
18° chambre 2ème section
N° RG 24/01981 - N° Portalis 352J-W-B7I-C4AZG

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles R.212-9 du Code de l'Organisation Judiciaire et 812 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

Elisette ALVES, Vice-présidente, statuant en juge unique, assistée de Vanessa ALCINDOR, Greffière lors des débats et de Paulin MAGIS, Greffier,

DÉBATS

A l'audience du 10 décembre 2025 tenue en audience publique, avis a été donné que le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe le 12 février 2026.

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé non daté, la SCI LES BUREAUX DES PRAIRIES, devenue SNC LES BUREAUX DES PRAIRIES, a donné à bail commercial à la société ZED, désormais dénommée société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES, pour une durée de neuf années à compter du 1er juin 2011, des locaux à usage de bureaux dépendant d'un ensemble immobilier situé [Adresse 3] à Paris (75020), moyennant le paiement d'un loyer mensuel, payable à terme échu, fixé à la somme de 12.500 euros en principal.

Suivant avenant sous seing privé du 07 janvier 2019, le loyer mensuel révisé au 05 juin 2018 a été fixé à la somme de 13.331,76 euros en principal et le dépôt de garantie a été ajusté au même montant.

Par courrier recommandée avec avis de réception du 06 janvier 2020, la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES a sollicité le renouvellement de son bail pour une nouvelle durée de neuf années.

Par acte extrajudiciaire du 17 mars 2020, la bailleresse a refusé le renouvellement demandé et délivré congé à la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES pour le 30 septembre 2020, offrant de lui régler une indemnité d'éviction en application de l'article L145-14 du code de commerce « telle qu'elle sera déterminée par le Tribunal ».

Par exploit du 02 février 2022, la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES a fait assigner la société LES BUREAUX DES PRAIRIES devant le président du tribunal judiciaire de Paris aux fins essentiellement de voir désigner un expert judiciaire chargé de rechercher tous éléments permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction à laquelle elle pourrait prétendre.

Par ordonnance en date du 12 avril 2022, le juge des référés a pris acte des protestations et réserves de la bailleresse en défense à la demande d'expertise et désigné M. [G] [T] en qualité d'expert judiciaire avec pour mission de fournir au tribunal tous éléments utiles à l'estimation de l'indemnité d'éviction en cas de perte du fonds exploité par le preneur dans les lieux loués, ou de transfert de celui-ci sans perte significative de clientèle, d'une part, et à l'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation dont il est redevable dans le cadre de son maintien dans les lieux, d'autre part, en application des articles 145 du code de procédure civile, L145-14 et L145-28 du code de commerce.

M. [W] [N], désigné en remplacement de M. [T] par ordonnance du 17 juin 2022, a établi son rapport le 11 août 2023. Il est d'avis que l'indemnité d'éviction, correspondant à une indemnité de transfert du fonds, peut être chiffrée à la somme de 419.898 euros, et que l'indemnité annuelle d'occupation due par le preneur ressort, au 1er octobre 2020, à la somme de 131.620 euros en principal (452,74 m²p X 340 euros/m²p/an X 0,85).

Par acte extrajudiciaire en date du 24 novembre 2023, la société LES BUREAUX DES PRAIRIES a exercé son droit de repentir et offert à la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES, le renouvellement de son bail.

C'est dans ce contexte que la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES (ci-après société ZED) a fait assigner la société LES BUREAUX DES PRAIRIES devant ce tribunal par acte du 07 février 2024 aux fins essentiellement (1) de voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation annuelle due par elle durant la période du 1er octobre 2020 au 24 novembre 2023 à la somme de 131.620 € en principal et, en conséquence, de la condamner à lui rembourser la somme totale de 89.357,11 euros TTC au titre du trop-perçu d'indemnité d'occupation sur cette période augmentée des intérêts au taux légal, capitalisés, (2) de voir fixer le montant du loyer annuel du bail renouvelé à compter du 24 novembre 2023 à la somme de 146.240 en principal et (3) de voir condamner la défenderesse à prendre en charge ses frais irrépétibles et les dépens comprenant le montant des honoraires d'expertise qu'elle avait été contrainte d'avancer.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 31 octobre 2024, la société ZED demande au tribunal, de :

SE DIRE compétent pour statuer sur le présent litige,

RECEVOIR la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES en l'ensemble de ses demandes,

SUR L'INDEMNITE D'OCCUPATION

A titre principal,

FIXER le montant de l'indemnité d'occupation due par ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES à la société LES BUREAUX DES PRAIRIES sur la période du 1er octobre 2020 au 24 novembre 2023 au montant annuel de 131.620 € outre les taxes et charges,

En conséquence :

CONDAMNER la société LES BUREAUX DES PRAIRIES à rembourser la somme de 89.357,11 € à [Adresse 4] ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES au titre du trop-perçu d'indemnité d'occupation sur la période comprise entre le

1er octobre 2020 et le 24 novembre 2023,

DIRE que cette somme portera intérêt au taux légal à compter du 24 novembre 2023, date d'exercice de son droit de repentir par la société LES BUREAUX DES PRAIRIES, avec anatocisme en application de l'article 1154 du Code civil,

Subsidiairement, pour le cas où le Tribunal estimerait y avoir lieu d'indexer ladite indemnité d'occupation, il lui serait demandé de :
DIRE que l'indexation de l'indemnité d'occupation est triennale comme l'indexation conventionnelle qui était applicable au loyer aux termes du bail expiré, de sorte que l'indexation de l'indemnité d'occupation ne peut trouver à s'appliquer qu'au 1er octobre
2023,

En conséquence :

CONDAMNER la société LES BUREAUX DES PRAIRIES à rembourser la somme de 85.171 € à [Adresse 5] DOCUMENTARIES au titre du trop-perçu l'indemnité d'occupation sur la période comprise entre le 1er octobre 2020 et le 24 novembre 2023,

DIRE que cette somme portera intérêt au taux légal à compter du 24 novembre 2023, date d'exercice de son droit de repentir par la société LES BUREAUX DES PRAIRIES, avec anatocisme en application de l'article 1154 du Code civil,

Accessoirement, S'AGISSANT DU LOYER DE RENOUVELLEMENT:

FIXER le montant du loyer de renouvellement du bail commercial liant la société LES BUREAUX DES PRAIRIES à la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES sur les locaux sis [Adresse 1] à [Localité 4] à compter du 24 novembre 2023 au montant annuel hors taxes hors charges de 144.000 €,

EN TOUT ETAT DE CAUSE :

DEBOUTER la société LES BUREAUX DES PRAIRIES de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

CONDAMNER la société LES BUREAUX DES PRAIRIES à payer la somme de 8.000 € à la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES au titre des frais irrépétibles en application de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNER la société LES BUREAUX DES PRAIRIES à payer la somme de 5.545,20 € TTC à la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES correspondant au montant de frais et honoraires d'expertise qu'elle a avancés dans le cadre de l'expertise judiciaire diligentée par M. l'expert [W] [N],

CONDAMNER la société LES BUREAUX DES PRAIRIES aux entiers dépens,

RAPPELER que le jugement à venir est exécutoire par provision en toutes ses dispositions.

La demanderesse expose qu'à la suite de l'exercice par la bailleresse de son droit de repentir en date du 24 novembre 2023, elle est redevable d'une indemnité d'occupation pour la période du 1er octobre 2020 à cette date, en application des article L145-28 et L145-58 du code de commerce. Elle se prévaut du rapport d'expertise judiciaire pour voir fixer l'indemnité annuelle d'occupation due sur cette période à la somme de 131.981,17 euros en principal. Elle fait valoir qu'elle a réglé une indemnité d'occupation provisionnelle de 159.981,17 euros en principal, justifiant de voir condamner la bailleresse à lui rembourser une somme de 89.357,11 euros hors taxes au titre du trop-perçu d'indemnité encaissé par elle.

Elle réplique à la société LES BUREAUX DES PRAIRIES, qui conteste l'indemnité d'occupation chiffrée par l'expert judiciaire et le montant des restitutions en résultant en se fondant sur le rapport établi à sa demande par le cabinet [K], d'une part,

que celui-ci ne lui est pas opposable puisqu'il n'a pas été dressé de manière non-contradictoire et, d'autre part, qu'il ne se prononce pas sur la valeur locative des locaux au 1er octobre 2020 mais au 09 avril 2024. Elle affirme aussi que la valeur locative annuelle retenu par cet expert à hauteur de 200.000 euros en principal est de surcroît déconnectée du marché actuelle, le cabinet [P], qu'elle a elle-même mandatée dans le cadre de la détermination du montant du loyer renouvelé, ayant conclu dans son rapport du 10 octobre 2024, que la valeur locative des locaux ressortait, au 24 novembre 2023, à la somme de 144.000 euros tenant compte d'une majoration de 5% pour les jardins et d'un abattement de 5% au titre des clauses exorbitantes du droit commun stipulées au bail [(451,30 m²p X 320 euros/m²p/an) + 5% X 0,95].

Elle s'oppose également à la demande subsidiaire de la bailleresse relative à l'indexation de l'indemnité d'occupation chiffrée par l'expert judiciaire en fonction de la variation de ICC. Elle rappelle que le bail expiré ne prévoyait pas une indexation annuelle du loyer, mais triennale. A supposer que ladite indexation puisse s'appliquer à l'indemnité d'occupation, ce qu'elle réfute, elle en déduit qu'elle ne pourrait produite effet qu'au 1er octobre 2023, de sorte que la bailleresse resterait lui devoir une somme de 85.171 euros hors taxes (89.357,11 – 4.186,11) au titre du trop-perçu d'indemnité.

Concernant le montant du loyer du bail renouvelé consécutivement à l'exercice du droit de repentir de la bailleresse, elle sollicite qu'il soit fixé à la valeur locative à la somme de 144.000 euros par an en principal. Elle se prévaut des termes du rapport d'expertise amiable établi par le cabinet [P] qu'elle a consulté. Elle souligne que ce montant intègre un abattement de 5% au titre des clauses exorbitantes du droit commun contenues dans le bail renouvelé, dont l'expert judiciaire avait lui-même tenu compte lors de son évaluation de l'indemnité d'occupation d'un montant proche, à savoir 146.240 euros par an en principal, avant application de l'abattement de précarité d'usage de 10%.

Elle conteste la pertinence du chiffrage du loyer renouvelé issu du rapport [K] aux motifs que l'expert de la bailleresse (1) n'a pas procédé à la pondération des surfaces des terrasses et jardins pour lesquels il retient un prix unitaire lui-même non-explicité par des termes de comparaison et (2) s'appuie sur des références de comparaison éloignés géographiquement et/ou portant sur des locaux non comparables. Elle fait valoir que le cabinet [P] a, quant à lui, selon l'usage, pondéré les surfaces de terrasses (0,30) auxquelles il a appliqué le prix unitaire retenu, puis majoré la valeur locative pour tenir compte des jardins (5%), d'une part, et relevé que les prix observés à proximité des locaux n'atteignaient pas le niveau du loyer payé en vertu du bail expiré (354 euros/m²p/an), d'autre part. Elle soutient que la bailleresse ne peut a fortiori prétendre à un loyer en renouvellement supérieur comme elle le revendique, à hauteur de 400 euros/m²p/an.

Enfin, elle sollicite que la bailleresse soit condamnée à prendre en charge les frais d'expertise judiciaire qu'elle a avancés pour les besoins de la détermination de l'indemnité d'éviction, taxés à la somme de 5.545,20 euros TTC.

Selon dernières conclusions notifiées par voie électronique le 17 janvier 2025, la société LES BUREAUX DES PRAIRIES demande au tribunal, de :

SUR L'INDEMNITE D'EVICTION

A titre principal sur l'indemnité d'occupation

RECEVOIR la société LES BUREAUX DES PRAIRIES en l'ensemble de ses demandes,

FIXER le montant de l'indemnité d'occupation due par ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES à la société LES BUREAUX DES PRAIRIES sur la période du 1er octobre 2020 au 24 novembre 2023 au montant annuel de 180.000,00 euros, outre charges et taxes,

CONDAMNER la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES à verser à la société LES BUREAUX DES PRAIRIES la somme de 63.049,57 € HT au titre de la différence entre l'indemnité d'occupation due par la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES pour la période du 1er octobre 2020 au 24 novembre 2023, et les loyers versés sur cette période,

A titre subsidiaire sur l'indemnité d'occupation

FIXER le montant de l'indemnité d'occupation due par la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES à la société LES BUREAUX DES PRAIRIES aux sommes suivantes, outre charges et taxes :
- 131.620,00 € pour la période du 1 er octobre 2020 au 1er octobre 2021,
- 136.725,62 € pour la période du 1 er octobre 2021 au 1er octobre 2022,
- 147.612,62 € pour la période du 1 er octobre 2022 au 1er octobre 2023,
- 24.019,27 € pour la période du 1 er octobre 2023 au 24 novembre 2023,

LIMITER toute condamnation de la société LES BUREAUX DES PRAIRIES au titre du remboursement d'un éventuel trop perçu au titre de la différence entre les loyers versés par la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES pour la période du 1er octobre 2020 au 24 novembre 2023 et l'indemnité d'occupation due sur cette période à un montant de 63.963,02 €,

SUR LE MONTANT DU LOYER

FIXER le montant du loyer de renouvellement du bail commercial liant les parties à la présente procédure sur les locaux sis [Adresse 6] à [Localité 4] , à compter du 24 novembre 2023 au montant annuel hors taxes hors charges de 200.000,00 €, outre charges et taxes,

SUR L'ENSEMBLE DES DEMANDES

DEBOUTER la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES de toute autre demande,

CONDAMNER la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES au versement à la société BUREAUX DES PRAIRIES des intérêts au taux légal sur sommes dues, avec anatocisme en application de l'article 1154 du code civil,

CONDAMNER la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES à payer la somme de 5.000,00 € à la société LES BUREAUX DES PRAIRIES au titre des frais irrépétibles en application de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNER la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES aux entiers dépens.

La bailleresse fait valoir qu'ayant exercé son droit de repentir le 24 novembre 2023, elle n'est plus redevable d'une indemnité d'éviction, mais que la demanderesse doit lui payer une indemnité d'occupation pour la période du 1er octobre 2020 jusqu'à cette date, en application des articles L145-28 et L145-58 du code de commerce. Elle conteste tant le montant de l'indemnité d'occupation revendiqué par la société ZED, que celui retenu par l'expert judiciaire.

Elle sollicite reconventionnellement que l'indemnité d'occupation soit fixée à la somme de 180.000 euros par an en principal. Elle fonde sa demande sur le rapport d'expertise amiable établi à sa demande le 09 avril 2024 par le cabinet [K]. Elle précise que son expert a conclu à une valeur locative annuelle des locaux d'un montant de 200.000 euros en principal, somme de laquelle elle propose de déduire le taux de précarité d'usage (10%). Elle demande que la société ZED soit en conséquence condamnée à lui payer une somme totale de 63.049,57 euros hors taxes, correspondant à la différence entre le montant de l'indemnité d'occupation fixée ainsi judiciairement et le montant provisionnel acquitté sur la base du loyer du bail expiré.

Dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait l'indemnité d'occupation telle que chiffrée par l'expert judiciaire, elle demande que soit ordonnée son indexation en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, tel que prévu par le bail et admis par la jurisprudence (Pourvoi n°85-16591, Cour d'appel de Paris RG : 2009/06004 et RG : 05/20498), pour tenir compte de l'évolution de la valeur locative durant la période du 1er octobre 2020 à l'exercice de son droit de repentir. Elle en déduit qu'elle ne saurait être tenue de restituer à la société ZED une somme supérieure à 63.963,02 euros HT (503/940,53 – 439.977,51).

Concernant le montant du loyer du bail renouvelé consécutivement à l'exercice de son droit de repentir, elle invoque les articles L145-34 et R145-11 du code de commerce pour soutenir que les locaux étant à usage de bureaux il doit être fixé à la valeur locative, et s'opposer à la demande de la société ZED tendant à l'application du plafond légal résultant de la variation de l'ILAT. Elle se prévaut par ailleurs du rapport d'expertise établi par le cabinet [K] pour le voir fixer à la valeur locative à la somme de 200.000 euros par an en principal. Elle rappelle qu'ayant été versé aux débats dans le respect du principe du contradictoire, tel qu'exigé par la jurisprudence (Pourvoi n°12-20252), le tribunal ne peut l'écarter. Elle souligne que son expert, contrairement à l'expert judiciaire, a bien distingué les surfaces de bureaux, des jardins et toitures-terrasses, auxquelles il a appliqué des prix unitaires différents, respectivement de 400 euros/m², 90 euros/m² et 150 euros/m². Elle affirme que le contexte économique a évolué depuis le 1er octobre 2020, justifiant d'écarter le prix unitaire proposé à cette date par l'expert judiciaire. Elle estime aussi que l'évaluation du Cabinet [P], consulté par la demanderesse, est déconnecté de la réalité.

Enfin, elle précise qu'elle accepte d'assumer le coût de l'expertise judiciaire ordonnée par le juge des référés, aux frais avancés de la société ZED, dans le cadre de la détermination du montant de l'indemnité d'éviction, consécutivement à l'exercice de son droit de repentir et qu'elle recréditera donc la somme de 5.545,20 euros à la demanderesse.

La clôture de la procédure a été prononcée le 03 février 2025 et l'affaire a été fixée à l'audience de plaidoiries du 10 décembre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire

Il sera préalablement rappelé que les demandes tendant à « dire » et « recevoir », ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile, lorsqu'elles ne confèrent pas de droit à la partie qui les requiert, ces mentions n'étant en réalité que la redite des moyens invoqués, et non des chefs de décision devant figurer dans la partie exécutoire du jugement, sur lesquelles il n'y a donc pas lieu de statuer.

Les demandes de la société ZED relatives aux intérêts au taux légal et à leur capitalisation constituent quant à elles de véritables prétentions en dépit de l'emploi erroné du terme « dire » en lieu et place de « ordonner », qu'il convient de trancher.

Par ailleurs, il n'y a pas lieu de se prononcer sur la compétence du tribunal pour statuer sur les demandes des parties, celle-ci n'étant pas contestée.

I- Sur l'exercice du repentir et ses conséquences

Aux termes de l'article L145-58 du code de commerce, le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

Il est de droit que l'exercice du droit de repentir est irrévocable.

Il est également de principe qu'aucune forme particulière n'est imposée pour l'exercice du droit de repentir, mais que le bailleur doit exprimer de façon claire et non-équivoque son intention de renouveler le bail.

Il est enfin constant que n'exerce pas son droit de repentir un bailleur qui propose de conclure un nouveau bail à des conditions différentes du précédent.

En l'espèce, après avoir fait signifier à la société ZED un refus de renouvellement portant congé à effet du 30 septembre 2020, que le juge des référés a ordonné une expertise judiciaire le 12 avril 2022 destinée à fournir au tribunal tous éléments utiles à l'estimation de l'indemnité d'éviction en cas de perte du fonds exploité par le preneur dans les lieux loués, ou de transfert de celui-ci sans perte significative de clientèle, d'une part, et à l'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation dont il est redevable dans le cadre de son maintien dans les lieux, d'autre part et que l'expert judiciaire a établi son rapport le 11 août 2023, la société LES BUREAUX DES PRAIRIES a exercé son droit de repentir le 24 novembre 2023, offrant à la société ZED le renouvellement de son bail.

Il en résulte, qu'en application de l'article L145-12 du code de commerce, les parties sont liées par un nouveau bail à compter du 24 novembre 2023, pour une durée de neuf années, aux clauses et conditions du bail expiré sous réserve de ne pas contrevenir aux dispositions d'ordre public issues de la loi du 18 juin 2014, dite loi Pinel et de son décret d'application du 03 novembre 2014, sauf en ce qui concerne le montant du loyer du bail renouvelé qui, à défaut d'accord des parties, peut être fixé judiciairement dans les conditions prévues aux articles L145-33 et L145-34 du code de commerce.

De plus, la société ZED est redevable d'une indemnité d'occupation au titre de la période ayant couru entre les deux baux, soit du 1er octobre 2020, lendemain de la date d'effet du congé-refus de renouvellement, au 23 novembre 2023, veille du renouvellement de bail offert par l'exercice du droit de repentir, fixée dans les conditions prévues par l'article L145-28 du code de commerce.

Enfin, la société ZED est fondée, par application de l'article L145-58 du code de commerce à voir la bailleresse condamnée à lui rembourser les frais qu'elle a exposés à l'occasion de la procédure tendant à la fixation de l'indemnité d'éviction à laquelle elle avait droit consécutivement au refus de renouvellement de son bail.

II- Sur le montant de l'indemnité d'occupation due pour la période du 1er octobre 2020 au 23 novembre 2023 et ses conséquences

L'article L145-14 du code de commerce dispose que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Aux termes de l'article L145-28 du même code, aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Toutefois, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7, compte tenu de tous éléments d'appréciation.

Selon l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Il n'est pas contesté que la société ZED est redevable d'une indemnité d'occupation pour la période du 1er octobre 2020 au 23 novembre 2024, veille de l'exercice de son droit de repentir par la bailleresse portant offre de renouvellement de son bail.

Les parties sont contraires sur le montant de l'indemnité annuelle d'occupation due, la demanderesse sollicitant qu'elle soit fixée à la somme de de 131.620 euros en principal, correspondant à l'évaluation proposée par l'expert judiciaire, tandis que la bailleresse revendique une fixation à la somme de 180.000 euros en principal, en se fondant sur le rapport d'expertise amiable établi à sa demande le 09 avril 2024 par le cabinet [K], qui a conclu à une valeur locative annuelle des locaux d'un montant de 200.000 euros en principal, sur lequel la société LES BUREAUX DES PRAIRIES déduit un coefficient de précarité d'usage de 10%.

Il n'y a pas lieu d'écarter le rapport d'expertise amiable rédigé par le cabinet [K] au motif qu'il n'a pas été établi au contradictoire de la société ZED, comme celle-ci le demande. En effet, si le juge ne peut fonder exclusivement sa décision sur un rapport non-contradictoire rendu par un technicien désigné par une partie, celui-ci n'en doit pas moins être examiné, dès lors qu'il a été versé aux débats dans le respect du principe du contradictoire (Pourvoi n°18/17322).

Pour autant, il convient de relever qu'aux termes de son rapport en date du 09 avril 2024, le cabinet [K] conclut à une « VALEUR LOCATIVE actuelle : 200.000 €/an HT HC », et ne se prononce pas sur la valeur locative des locaux au 1er octobre 2020, lendemain de la date d'effet du congé, à laquelle doit être fixée l'indemnité d'occupation en application de l'article L145-28 du code de commerce.

Ce rapport ne peut donc servir de base à la fixation de l'indemnité d'occupation due par la société ZED du 1er octobre 2020 au 23 novembre 2023.

La demanderesse se prévaut quant à elle de l'indemnité d'occupation chiffrée par l'expert judiciaire.

Celui-ci a procédé à une pondération des surfaces locatives, conformément aux préconisations de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Il est d'avis que la surface pondérée peut être fixée à 452,74 m²p, après application d'un coefficient de 1 pour les surfaces de bureaux (424,25 m²u) et un coefficient de 0,25 pour les terrasses (113,95 m²u). M. [N] précise que les surfaces de cour/jardins ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface pondérée.

Le bail désigne les locaux loués comme suit « Divers locaux dépendant de l'immeuble sis à [Localité 1] au [Adresse 7] pour une surface totale de bureaux de 530 m² comprenant :
- un RDC (Bâtiment A)
- un 1er bâtiment (Bâtiment B) composé d'un RDC + 2 étages
- un 2nd bâtiment (Bâtiment C) composé d'un RDC + 2 étages ».

Les cour/jardins ne font donc pas partie des surfaces privatives, de sorte qu'ils n'avaient pas à être pris en compte par l'expert judiciaire.

La surface pondérée de 452,74 m²p sera par conséquent retenue.

L'expert judiciaire a, dans le cadre de la méthode par comparaison, ensuite analysé onze références de locaux à usage de bureaux dont trois références proposées par M. [I] consulté par la bailleresse, toutes dans le [Localité 5] (152 euros/m² en 2017, 180 euros/m² en 2019 et 181 euros/m² en 2017), quatre références proposées par M. [P] consulté par la société ZED (350 euros/m² en 2016 et 349 euros/m² en 2015 dans le [Localité 6], 277 euros/m² en 2015 et 240 euros/m² en 2017 dans le [Localité 5]), et quatre références issues de ses propres données, toutes dans le [Localité 5] (180 euros/m² en 2019, 196 euros/m² en 2019, 292 euros/m² en 2018 et 240 euros/m² en 2017). Il a proposé, au vu de ces éléments, un prix unitaire de 340 euros/m²p/an.

Compte tenu des caractéristiques des locaux, de leur bon état d'entretien, de la qualité de leur emplacement et de leur caractère adapté à l'activité autorisée par le bail, le prix de 340 euros/m²p/an apparaît adapté et sera partant retenu.

Le bail contient par ailleurs des clauses exorbitantes du droit commun transférant au preneur la charge de la taxe foncière et des frais d'assurance de l'immeuble, ainsi que les travaux de mise aux normes incombant légalement à la bailleresse. L'expert a donc proposé de pratiquer sur la valeur locative brute un abattement de 5% de ce chef.

Ce coefficient étant conforme à la jurisprudence, il sera retenu.

Enfin, conformément à l'usage, il a appliqué un abattement de 10% de précarité, qui n'est pas discuté par les parties, aboutissant à une indemnité d'occupation à la valeur locative, au 1er octobre 2020 d'un montant annuel de 131.620 euros en principal (452,74 m²p X 340 euros/m²p/an X 0,85).

Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, l'indemnité d'occupation due par la société ZED pour la période du 1er octobre 2020 au 23 novembre 2024 sera fixée, comme elle demande, à la somme de 131.620 euros par an en principal.

La bailleresse sollicite que l'indemnité d'occupation soit indexée dans les conditions fixées contractuellement.

En application de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable au bail à effet du 1er juin 2011, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

L'article 1162 du même code, dans sa rédaction applicable, dispose quant à lui que, dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

En l'espèce, le bail prévoit une indexation triennale du loyer, sans indiqué que ladite indexation devrait également être appliquée à l'indemnité d'occupation susceptible d'être due par le preneur.

La demande d'indexation de l'indemnité d'occupation due par la société ZED pour la période du 1er octobre 2020 au 23 novembre 2024 sera donc rejetée.

Enfin, il n'est pas contesté que la société ZED a acquitté une indemnité d'occupation provisionnelle annuelle d'un montant de 159.981,17 euros en principal, de sorte qu'elle est fondée, en suite de la fixation judiciaire de l'indemnité d'occupation dont elle est finalement redevable à obtenir la restitution de la somme de 89.357,11 euros hors taxes que la bailleresse sera condamnée à lui régler au titre du trop-perçu d'indemnité encaissé par elle du 1er octobre 2020 au 23 novembre 2024. Cette somme sera productive d'intérêts au taux légal à compter du 07 février 2024, date de l'assignation qui vaut mise en demeure, lesquels seront capitalisés lorsqu'échus pour une année entière, en application des articles 1344-1 et 1343-2 du code civil.

III- Sur la fixation du loyer du bail renouvelé au 24 novembre 2023

Aux termes de l'article L145-33 du code de commerce, le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative. A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :
1 Les caractéristiques du local considéré ;
2 La destination des lieux ;
3 Les obligations respectives des parties ;
4 Les facteurs locaux de commercialité ;
5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

L'article L145-34 du même code dispose qu'à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L145-33, 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 trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'INSEE. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.
En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à

partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.
Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.
En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Selon l'article R145-11 du même code, le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 145-7 sont en ce cas applicables.

L'article R145-3 du code du même code prévoit que les caractéristiques propres au local s'apprécient en considération :
1° de sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;
2° de l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;
3° de ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ;
4° de l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ;
5° de la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire.

L'article R145-4 du code du même code ajoute que les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, donnés en location par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.

Il résulte de l'article R145-5 du code du même code que la destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L145-47 à L145-55.

L'article R145-6 du code du même code précise que les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.

L'article R145-7 du même code dispose que les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R145-3 à R145-6. A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des prix de base, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence. Les références proposées de part et d'autre portent sur plusieurs locaux et comportent, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et les modalités de cette fixation.

L'article R145-8 du même code précise enfin que du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge.

Il est par ailleurs acquis que les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une ou l'autre partie

depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer.

En l'espèce, les parties s'accordent sur un renouvellement du bail au 24 novembre 2023, date de l'exercice de son droit de repentir par la bailleresse et sur la fixation du loyer à la valeur locative.

Elles sont en revanche contraires sur le montant du loyer annuel du bail renouvelé, la société ZED demandant au tribunal de le fixer à la somme de 144.000 euros en principal en se fondant sur le rapport d'expertise amiable établi par le cabinet [P], tandis que la bailleresse sollicite qu'il soit fixé à la somme de 200.000 euros en principal correspondant à la valeur locative calculée par son expert amiable, le cabinet [K].

Selon l'article 16 du code de procédure civile le juge doit, en toutes circonstances, de faire observer et d'observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Il est constant que le juge ne peut fonder exclusivement sa décision sur un rapport non contradictoire rendu par un technicien désigné par une partie, mais doit également se fonder sur d'autres éléments de preuve, quand bien même ledit rapport aurait été établi en présence de la partie adverse aurait (Pourvois n°11-18710, n°21-15784, n°19-16894, n°21-20490 et n° 21-17957).

Par ailleurs, l'article 143 du code de procédure civile dispose que les faits dont dépend la solution du litige peuvent, à la demande des parties, ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible.

L'article 144 du même code ajoute que les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer.

L'article 232 du même code précise enfin que le juge peut commettre toute personne de son choix pour l'éclairer par des constatations, par une consultation ou par une expertise sur une question de fait qui requiert les lumières d'un technicien.

En l'état des deux rapports non-contradictoires produits par les parties dont les conclusions sont divergentes, qui n'ont pas à être écarté des débats dès lors qu'ils ont été communiqués et soumis à la discussion des parties, le tribunal ne dispose pas des éléments d'appréciation suffisants pour statuer sur le montant du loyer du bail renouvelé au 24 novembre 2023.

Il convient donc, avant dire droit, d'ordonner une mesure d'instruction, aux frais avancés de la bailleresse, consécutivement à l'exercice de leur droit de repentir, selon les modalités précisées au dispositif du présent jugement.

En application des dispositions de l'article L145-57 du code de commerce, le loyer provisionnel dû par la société ZED sera fixé, pendant la durée de l'instance, au loyer contractuel résultant du bail expiré.

IV- Sur l'injonction à rencontrer un médiateur

Selon l'article 21 du code de procédure civile, il entre dans la mission du juge de concilier les parties et de déterminer avec elles le mode de résolution du litige le plus adapté. Les parties peuvent à tout moment convenir de résoudre à l'amiable tout ou partie du litige.

L'article 1533 du même code précise que le juge peut, à tout moment de l'instance, enjoindre aux parties de rencontrer, dans un délai qu'il détermine un médiateur qui les informera sur l'objet et le déroulement de la conciliation ou de la médiation. Au cours de cette rencontre, les parties peuvent être assistées par toute personne ayant qualité pour le faire devant la juridiction saisie.

L’article 1533-1 dudit dispose que le principe de confidentialité prévu par l'article 1528-3 est applicable à la réunion d'information susvisée, étant précisé que la présence ou l'absence d'une partie à la réunion n'est pas une information confidentielle.

Si le médiateur l'estime nécessaire, il peut, en application de l’article 1533-2 du même code organiser cette réunion d'information en recourant à un moyen de télécommunication audiovisuelle.

L’article 1533-3 du même code ajoute que le médiateur informe le juge de l'absence d'une partie à la réunion. La partie qui, sans motif légitime, ne défère pas à l'injonction prévue au premier alinéa de l'article 1533 peut être condamnée au paiement d'une amende civile d'un maximum de 10.000 euros.

En l’espèce, au regard de la nature du litige, il est de l'intérêt des parties de recourir, dans le cadre de l'expertise, à une mesure de médiation leur offrant la possibilité de parvenir à une solution rapide et négociée ; il convient en conséquence de la leur proposer.

Afin que les parties bénéficient des explications nécessaires à une décision éclairée sur l'acceptation d'une telle mesure, un médiateur sera commis pour recueillir leur avis, selon les modalités prévues au dispositif.

V- Sur la condamnation au paiement des frais de l’instance en application de l’article L145-58 du code de commerce

Selon l’article L145-58 du code de commerce, l’exercice du droit de repentir emporte obligation pour le bailleur de supporter les frais de l'instance.

Cette disposition relative aux frais de l’instance a pour objet d'atténuer la charge imposée au preneur, en lui permettant d'être indemnisé par le bailleur des dépenses engagées par lui pour défendre ses droits dans le cadre d'une procédure d'éviction née de la volonté dudit bailleur de donner congé et dont il est également au pouvoir de celui-ci de mettre un terme unilatéralement jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force jugée.

Il est constant que le locataire doit être indemnisé de la totalité des frais taxables et non taxables qu’il a engagés le cas échéant en première instance et en appel (Pourvois n°13-17114 et n°14-28386).

Il est également admis que lesdits frais sont ceux exposés jusqu’au terme de l’instance pendant laquelle le repentir est exercé et non jusqu’à la date du repentir lorsque la régularité de celui-ci est contestée (Pourvois n°21-21985 et n°14-29963).

L’article 1353 du code civil dispose par ailleurs que celui qui réclame l’exécution d’une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l’espèce, la régularité de l’exercice du droit de repentir par les bailleurs n’est pas remise en cause.

Aussi, au vu de l’ordonnance de taxe produite par la société ZED est fondée à obtenir la prise en charge de la somme de 5.545,20 euros TTC correspondant au montant de frais et honoraires d’expertise judiciaire qu’elle a avancés dans le cadre de l’expertise consécutive à l’éviction diligentée par M. [N].

En outre, il convient de lui allouer une somme de 5.000 euros au titre des frais irrépétibles qu’elle a exposés dans ce cadre, que la demanderesse a improprement sollicitée en application de l’article 700 du code civil, l’article 12 du code de procédure civile prescrivant au juge de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Par conséquent, la bailleresse sera condamnée à régler à la société ZED une somme totale de 10.545,20 euros application de l'article L145-58 du code de commerce.

VI - Sur les mesures accessoires

Aux termes de l'article 378 du code de procédure civile, le sursis à statuer suspend le cours de l'instance pour le temps ou jusqu'à la survenue de l'événement qu'elle détermine

Il est constant que le sursis à statuer ne peut être ordonné que si cette mesure est nécessaire à une bonne administration de la justice.

En l'espèce, compte tenu de la mesure d'expertise ordonnée avant dire droit, il convient de surseoir à statuer sur les demandes des parties relatives au montant du loyer renouvelé dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise et de réserver les dépens.

Enfin, eu égard à la date d'introduction de la présente instance, l'exécution provisoire est de droit en application de l'article 514 du code de procédure civile. Compatible avec la nature de l'affaire, il n'y a pas lieu de l'écarter.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant par jugement mixte, contradictoire et en premier ressort,

FIXE l'indemnité d'occupation annuelle due par la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES à la SNC LES BUREAUX DES PRAIRIES pour la période du 1er octobre 2020 au 23 novembre 2024 la somme de 131.620 euros hors taxes et hors charges,

REJETTE la demande d'indexation de l'indemnité d'occupation,

CONDAMNE la SNC LES BUREAUX DES PRAIRIES à payer à la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES la somme de 89.357,11 euros hors taxes au titre du trop-perçu d'indemnité d'occupation encaissé par elle du 1er octobre 2020 au 23 novembre 2024, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 07 février 2024, qui pourront être capitalisés lorsqu'échus pour une année entière,

CONDAMNE la SNC LES BUREAUX DES PRAIRIES à payer à la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES la somme de 10.545,20 euros en application de l'article L145-58 du code de commerce,

CONSTATE le renouvellement du bail entre la SNC LES BUREAUX DES PRAIRIES et la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES au titre des locaux situés [Adresse 3] à [Localité 4], à compter du 24 novembre 2023, aux clauses et conditions du bail à effet du 1er juin 2011 non-contraires aux dispositions d'ordre public de la loi du 18 juin 2014 et de son décret d'application du 03 novembre 2014, consécutivement à l'exercice de son droit de repentir par la bailleresse,

ORDONNE une expertise judiciaire avant dire droit sur le montant du loyer du bail renouvelé au 24 novembre 2023 et commet pour y procéder :

M. [W] [N]
[Adresse 8]
Tél : [XXXXXXXX01] - [Localité 7]. : 06.45.49.89.72
Email : [Courriel 1]

qui aura pour mission de :

* convoquer les parties et leurs conseils, les entendre en leurs dires et explications dans le respect du principe de la contradiction,
* se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission,
* visiter les locaux en cause sis [Adresse 3] à [Localité 4], les décrire ainsi que les différentes activités qui y sont exercées, outre annexer tous plans et photographies utiles des lieux concernés,
* procéder à l'examen des faits qu'allèguent les parties,
* déterminer la surface à prendre en compte, en donnant toutes explications à cet égard, du point de vue des pondérations à effectuer, étant entendu qu'en cas de besoin, l'expert pourra faire appel à l'assistance d'un sapiteur géomètre de son choix ;
* rechercher les références utiles de comparaison ;
* rechercher la valeur locative à la date du 24 novembre 2023 des lieux loués en tenant compte de leurs caractéristiques, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties, des facteurs locaux de commercialité, des prix couramment pratiqués dans le voisinage, en retenant tant les valeurs de marché que les valeurs fixées judiciairement, en application des dispositions des articles L145-33 1° à 5° et R145-3 à R145-8 du code de commerce,
* rendre compte du tout et donner son avis motivé,
* dresser un rapport de ses constatations et conclusions, répondant aux Dires des parties,

FAIT INJONCTION aux parties de communiquer à l'expert et aux autres parties les documents de toute nature qu'elles adresseront à l'expert pour établir le bien fondé de leurs prétentions,

RAPPELLE que l'expert judiciaire devra procéder personnellement aux opérations d'expertise,

RAPPELLE que l'expert judiciaire dispose de la faculté de concilier les parties,

DIT que l'expert judiciaire devra communiquer (par voie électronique, en cas d'accord) un pré-rapport de ses opérations à l'ensemble des parties,

DIT que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport avec ses annexes ainsi qu'une copie numérisée (clé USB) au greffe de la juridiction avant le 30 avril 2027,

FIXE à la somme de 5.000 euros la provision à valoir sur la rémunération de l'expert qui devra être consignée par la SNC LES BUREAUX DES PRAIRIES à la régie du tribunal judiciaire de Paris (tribunal de Paris, [Adresse 9] à PARIS (75017) avant le 31 mars 2026 inclus, avec une copie de la présente décision,

DÉSIGNE le juge de la mise en état en qualité de juge chargé du contrôle des expertises, auquel l'expert judiciaire fera connaître toutes difficultés éventuelles faisant obstacle à l'accomplissement de sa mission dans le délai prescrit,

DIT qu'en cas de refus de sa mission, d'empêchement ou de retard injustifié de l'expert judiciaire, il sera pourvu à son remplacement, d'office ou à la demande des parties, par simple ordonnance,

DONNE injonction aux parties de rencontrer un médiateur, en la personne de :

Madame [O] [Y]
[Adresse 10] [Localité 8]
01 47 06 23 77 - 06 60 73 25 79
[Courriel 2]

DIT que le médiateur n'interviendra qu'après que l'expert l'aura informé avoir adressé aux parties sa note de synthèse,

DIT qu'après avoir apporté cette information au médiateur, et en attendant que celui-ci ait mené à bien sa mission, l'expert suspendra ses opérations d'expertise,

DIT que le médiateur ainsi informé par l'expert aura pour mission :
* d'expliquer aux parties le principe, le but et les modalités d'une mesure de médiation,
* de recueillir leur consentement ou leur refus de cette mesure,

DIT qu'à l'issue de ce premier rendez-vous d'information, dans l'hypothèse où au moins l'une des parties refuserait le principe de la médiation, ou à défaut de réponse d'au moins l'une des parties dans le délai fixé par le médiateur, ce dernier en avisera l'expert et le juge chargé du contrôle des expertises ; le médiateur cessera alors ses opérations, sans défraiement, et l'expert reprendra le cours de sa mission,

DIT que dans l'hypothèse où les parties donneraient leur accord à la médiation :
* le médiateur pourra commencer immédiatement les opérations de médiation,
* le médiateur en informera l'expert, et le cours de l'expertise demeurera suspendu, sauf si des investigations complémentaires sont nécessaires à la solution du litige,

DIT qu'au terme de la médiation, le médiateur informera l'expert et le juge chargé du contrôle des expertises, soit que les parties sont parvenues à un accord, soit qu'elles n'y sont pas parvenues,

RAPPELLE que la partie qui, sans motif légitime, ne défère pas à l'injonction peut être condamnée au paiement d'une amende civile d'un maximum de 10.000 euros,

DIT que si les parties sont parvenues à un accord, l'expert déposera son rapport en l'état de la dernière note aux parties qu'il aura établie, et pourra solliciter la taxation de ses honoraires correspondants,

DIT que si les parties ne sont pas parvenues à un accord, les opérations d'expertise reprendront,

DIT que l’expert devra fixer aux parties un délai pour formuler leurs dernières observations ou réclamations en application de l’article 276 du code de procédure civile et rappelle qu’il ne sera pas tenu de prendre en compte les observations ou réclamations tardives ;

FIXE le loyer provisionnel dû par la société ZED ZOOETHNOLOGICAL DOCUMENTARIES, pour la durée de l’instance au loyer contractuel résultant du bail expiré augmenté des charges et accessoires contractuels,

SURSOIT à statuer sur la demande de fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé dans l’attente du dépôt du rapport de l’expert,

ORDONNE le renvoi de l'affaire à l'audience de mise en état dématérialisée du 04 mai 2026 à 11h30, pour vérification de la consignation de la provision à valoir sur la rémunération de l'expert judiciaire,

RAPPELLE que sauf convocation spécifique à l'initiative du juge de la mise en état ou d'entretien avec ce dernier sollicité par les conseils, les audiences de mise en état se tiennent sans présence des conseils, par échange de messages électroniques via le RPVA ; que les éventuelles demandes d'entretien avec le juge de la mise en état doivent être adressées, par voie électronique, au plus tard la veille de l'audience à 12h00 en précisant leur objet, l'entretien se tenant alors le jour de l'audience susvisée à 11h30,

RÉSERVE les dépens et les demandes présentées sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit de la présente décision.

Fait et jugé à [Localité 1] le 12 Février 2026

Le Greffier Le Président
Paulin MAGIS Elisette ALVES