TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

LOYERS COMMERCIAUX

JUGEMENT PRONONCÉ LE 16 Mars 2026

N° RG 25/01929 - N° Portalis DB3R-W-B7J-2K6I

N° de minute : 26/

AFFAIRE

S.A. BNP PARIBAS

C/

Commune COMMUNE DE [Localité 1]

DEMANDEUR

S.A. BNP PARIBAS
[Adresse 1]
[Localité 2]

représentée par Maître Valérie PANEPINTO de la SCP SCP GUILLEMAIN PANEPINTO PAULHAC, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : P0102

DEFENDEUR

Commune COMMUNE DE [Localité 1]
[Adresse 2]
[Localité 3]

représentée par Maître Tanguy SALAÛN de la SCP S.C.P D'AVOCATS TANGUY SALAÜN, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : P0126

COMPOSITION

Juge des loyers commerciaux : Céline CHAMPAGNE
Greffier : Etienne PODGORSKI

DÉBATS

A l'audience du 12 Janvier 2026 tenue publiquement

JUGEMENT

Contradictoire, en premier ressort et prononcé par mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

EXPOSE DES FAITS

Suivant acte sous seing privé en date du 17 octobre 1978, la ville de [Localité 1] a donné à bail à la société Banque Nationale de Paris (ci-après BNP Paribas) divers locaux commerciaux dépendant de l'immeuble sis [Adresse 3], pour une durée de neuf années à compter du 15 novembre 1978, les locaux devant être utilisés à titre professionnel pour le commerce de banque et toutes activités similaires connexes exercées par le preneur et ses filiales.

L'article 1 du contrat de bail mentionne ainsi que :

"La Ville de [Localité 1], propriétaire d'un bâtiment n°[Adresse 2], qui s'intègre dans un ensemble dénommé Centre administratif, Culturel et Commercial, donne à bail un local à usage professionnel lui appartenant. Ce local d'une superficie de 1.418,50 m2 consistant en :

- sous-sol 340,90
chambre forte et hors chambre forte
- mezzanine 181,00
- rez-de-chaussée 407,60
- 1er étage 489,00

sis sur trois niveaux et une mezzanine, à ce dernier seront annexées 10 places de parking ».

Par acte sous-seing privé en date des 06 et 14 avril 2000, la ville de [Localité 4] a donné a bail à la BNP Paribas, pour une durée de neuf années à compter du 15 novembre 1999 et moyennant un loyer annuel en principal, à la prise d'effet du bail, de 660.009 francs hors taxes et hors charges, les locaux ainsi décrits à l'article 1 du contrat de bail :

"La Ville de [Localité 1], propriétaire d'un bâtiment n°[Adresse 2], qui s'intègre dans un ensemble dénommé Centre administratif, Culturel et Commercial, donne à bail un local à usage professionnel lui appartenant. Ce local d'une

superficie d'environ 959,50 m² consistant en :

- Sous-sol, chambre forte et hors chambre forte 340, 90
- Mezzanine 181,00
- Rez-de-chaussée 407, 60
- Rez-de-chaussée (locaux CE) environ 30 m²
sis sur deux niveaux et mezzanine ».

Par avenant n°1 signé en 2003, l'assiette du bail a été modifiée, l'article 1 indiquant que :

"La Ville de [Localité 1], propriétaire d'un bâtiment n°[Adresse 2], qui s'intègre dans un ensemble dénommé Centre administratif, Culturel et Commercial, donne à bail un local à usage professionnel lui appartenant. Ce local d'une superficie d'environ 959,50 m² consistant en :

- Sous-sol, chambre forte et hors chambre forte 340, 90
- Mezzanine 181,00
- Rez-de-chaussée 407, 60
sis sur deux niveaux et mezzanine ».

L'article 5 précise par ailleurs que le bail est accepté et consenti moyennant un loyer fixe annuel de 105.549 euros hors taxes et hors charges, les autres clauses du bail des 06 et 14 avril 2000 demeurant inchangées.

A l'échéance contractuelle, le bail s'est poursuivi par tacite prolongation.

Par acte d'huissier délivré le 05 août 2021, la SA BNP Paribas a sollicité de la bailleresse le renouvellement du bail pour une durée de neuf ans à compter du 01 octobre 2021, aux mêmes clauses et conditions que le bail précédent à l'exception du loyer devant faire l'objet d'une négociation ultérieure entre les parties.

Après avoir établi son mémoire préalable daté du 05 juillet 2022, la SA BNP Paribas a, par acte délivré le 12 septembre 2022, fait assigner la commune de [Localité 1] devant le juge des loyers commerciaux afin, à titre principal, de voir fixer le montant du loyer renouvelé à la somme de 101.164 euros et d'obtenir la condamnation de la commune à lui rembourser les loyers trop-perçus depuis le 01 octobre 2021 avec intérêts au taux légal et, à titre subsidiaire, la désignation d'un expert judiciaire.

Par jugement en date du 06 novembre 2023, le juge des loyers commerciaux a ordonné, avant-dire droit, une expertise judiciaire confiée à Mme [P] [X] portant sur la valeur locative des lieux loués à la date de renouvellement du bail au 01 octobre 2021 et sursis à statuer sur les autres demandes, l'affaire étant par ailleurs retirée du rôle.

L'affaire a ensuite été rétablie après le dépôt du rapport d'expertise le 23 décembre 2024.

Aux termes de son mémoire consécutif au dépôt du rapport d'expertise n°1, en date du 24 février 2025, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception reçue le 26 février 2025, la SA BNP Paribas demande, au visa de l'article L.l45-33 du code de commerce et surabondamment des articles R.145-11 et L. 145-34 du même code, de :

"Fixer le loyer du bail renouvelé au 1er octobre 2021 à un montant annuel de 90.470 euros
Ordonner que les loyers trop perçus porteront intérêts au taux légal, de plein droit à compter de chaque échéance, et que les intérêts échus depuis plus d'une année produiront eux-mêmes intérêts en application des dispositions de l'article 1343-2 du Code civil (ancien article 1 154 du même code).
Condamner la commune de [Localité 1] à verser à la société Bnp Paribas la somme de 6.000 € au titre de l'article 700 du Code dc procédure civile.

La condamner également aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise.
Rappeler en tant que de besoin que l'exécution provisoire est de droit."

Aux termes de son mémoire, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception signé le 22 janvier 2026, la commune de [Localité 1], demande de :

« A titre principal
Fixer le montant du loyer à la somme annuelle de 129.719,37 euros
A titre subsidiaire, en cas d'abattement pour clause d'accession en fin de jouissance (5%)
Fixer le montant du loyer à la somme annuelle de 123.067,00 euros
En tout état de cause
Laisser à chaque partie la charge de ses frais de procédure
Ordonner que les parties prennent en charge les frais d'expertise pour moitié chacune.»

L'affaire, appelée à l'audience du 12 janvier 2026, a été mise en délibéré au 16 mars 2026.

MOTIFS

Sur la description des locaux

L'expert judiciaire a tout d'abord précisé que le numéro 177 se situe dans la partie comprise entre la [Adresse 4]/[Adresse 5] [Adresse 6] et l'[Adresse 7], dans un secteur d'habitation dont le tissu urbain a connu, ces dernières années, une modernisation par la construction d'immeubles neufs d'habitation et de bureaux.

Il a noté que les locaux dépendent d'un ensemble immobilier moderne, dénommé Centre Administratif Culturel et Commercial, édifié en 1978, autour de l'Hôtel de ville et regroupant un grand nombre d'équipements administratifs, culturels et commerciaux dont l'Hôtel de Ville et l'administration communale, la salle des fêtes, la médiathèque, le conservatoire de musique, le commissariat de police, la poste et un hypermarché.
Les locaux, qui se situent sur la dalle esplanade, entre la médiathèque et la salle des fêtes, relèvent d'une construction élevée sur sous-sol, d'un entresol bas, d'un rez-de-chaussée sur dalle et d'un étage droit, qui dispose d'un toit-terrasse et présente une façade, type mur rideau vitré, avec un état de ravalement correct.

L'expert a noté un bon état général du rez-de-chaussée, au niveau de la dalle esplanade, un état d'usage à l'entresol bas, au rez-de-chaussée niveau voirie, ainsi qu'au sous-sol.

Sur la fixation du montant du loyer renouvelé

Aux termes de l'article L. 145-33 du code de commerce, le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative et à 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 précisant qu'un décret en Conseil d'État précise la consistance de ces éléments.

L'article L.145-34 du même code pose le principe du plafonnement du loyer sauf s'il existe une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L145-33.

Il prévoit ainsi qu' « à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, 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 L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. 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. »

La méthode d'appréciation des caractéristiques du local, de la destination des lieux, des facteurs locaux de commercialité, des prix couramment pratiqués dans le voisinage ainsi que les correctifs éventuels à apporter à la valeur locative sont spécifiés aux dispositions des articles R.145-3 à R.145-8 du code de commerce.

Enfin, aux termes de 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 R145-7 sont en ce cas applicables.

-sur les surfaces retenues

Les parties indiquent, aux termes de leurs mémoires, que les superficies et les surfaces pondérées retenues par l'expert à hauteur de 380,13 m² n'appellent pas d'observations de leur part.

-sur les éléments de comparaison et la valeur locative

L'expert indique que le loyer annuel en principal s'élève, au vu de l'avis d'échéance du 4ème trimestre 2020, à la somme de 151.017,68 euros.

L'expert a pris en compte des renouvellements amiables, intervenus sur la commune d'[Localité 5], des nouvelles locations sur cette même commune ainsi que sur celles de [Localité 6], de [Localité 7] et de [Localité 8] ainsi que les références citées dans le rapport non contradictoire de M. [B], expert amiable de la société locataire, portant sur des renouvellements amiables de boutiques situées à [Localité 1], sur des loyers d'agences bancaires situées dans les communes mitoyennes, à [Localité 8] et [Localité 5] ainsi que sur de nouvelles locations de boutiques à [Localité 1] et d'agences bancaires à [Localité 5] et sur les loyers de boutiques à [Localité 1], issus d'offres de cession de droit au bail et de fonds de commerce,
Il a toutefois précisé que toutes les références concernant des agences bancaires portaient sur des locaux implantés dans des quartiers dont la population bénéficiait d'un meilleur, voire bien meilleur, pouvoir d'achat et que certains de ces éléments de comparaison étaient trop anciens, antérieurs à 2017, ou non datés et ne pouvaient par conséquent être retenus pour le calcul de la valeur locative de renouvellement au 01 octobre 2021.

Aux termes de son analyse, l'expert a ainsi considéré, au vu des références étudiées, des différences qu'elles comportent avec les locaux loués, s'agissant notamment de la situation, la configuration, la surface, l'état d'entretien et la qualité des constructions qui les abritent, que la valeur pour un loyer renouvelé au 01 octobre 2021 s'élevait à 350 euros par mètre

carrés soit 133.045,50 euros (380,13 X 350).

La SA BNP Paribas considère que le prix unitaire de 350 euros mètre carré est excessif en faisant tout d'abord valoir qu'aucun des prix recensés par l'expert ne se situe dans la commune de [Localité 1], tous concernant quasi exclusivement celle d'[Localité 5], qui bénéficie d'une meilleure commercialité et d'une population avec un plus fort pouvoir d'achat.
Elle indique ainsi que les éléments de comparaison situés sur la commune de [Localité 1], pour des prix de marché et des renouvellements amiables, ne permettent pas de confirmer cette valeur.
Elle indique ensuite que l'emplacement des locaux, objets des références retenues par l'expert sur la commune d'[Localité 5], n'est pas comparable avec celui des locaux loués, certains bénéficiant d'une situation d'angle exceptionnelle, d'autres étant situés à proximité de la Halle du marché des Victoires ou encore dans un quartier très commerçant à proximité immédiate de la gare.
Elle relève également la différence de superficie, les petites superficies, qui constituent la majorité des références retenues par l'expert, étant bien plus valorisées et le fait que seuls des prix de marchés ont été recensés à l'exclusion de toute fixation judiciaire, ayant ainsi pour effet d'augmenter le prix unitaire.
Elle considère donc que le prix unitaire de 350 euros par mètre carré correspond à un prix de marché pour des locaux d'une superficie pondérée entre 50 et 150 mètres carrés.
Elle fait valoir que les références retenues par M. [B] portent sur des boutiques et agences bancaires situées dans le voisinage et dans des communes mitoyennes, ayant toutefois un meilleur pouvoir d'achat, mais qu'elles portent également sur des locaux de surface moindre et qu'elles sont comprises entre 206 et 394 euros par mètre carré boutique.
Elle considère donc qu'il peut être retenu un prix unitaire de 280 euros par mètre carré hors taxe et hors charge et que ce montant constitue un plafond, compte tenu notamment de la période de la crise sanitaire.
Elle retient par conséquent une valeur locative avant abattement de 106.436,40 euros hors charge et hors taxe.

La commune de [Localité 1] explique, pour sa part, que le rapport d'expertise répond de manière tout à fait circonstanciée et précise aux griefs qui avaient été formulés sur la valeur locative retenue, par la SA BNP Paribas dans le cadre d'un dire du 10 octobre 2024.
Elle considère donc qu'il convient de retenir l'évaluation proposée par l'expert.

La SA BNP Paribas a effectivement contesté, dans un dire en date du 10 octobre 2024, le montant de la valeur locative retenue par l'expert en faisant valoir les mêmes arguments que ceux exposés dans le cadre du présent débat.

L'expert judiciaire, en réponse à ces critiques, a ainsi expliqué avoir recensé un certain nombre de références de loyers et avoir également tenu compte de celles citées dans le rapport amiable de M. [B], précisant que son confrère s'était heurté à la même difficulté que celle qu'il avait rencontrée pour trouver des références judiciaires et des éléments de comparaison situés à [Localité 1].

Il a ainsi indiqué que le montant des :

- renouvellements amiables se situait entre 219 et 355 euros du mètre carré pondéré, expliquant ne pas avoir retenu la référence du [Adresse 8] à [Localité 1] car il s'agissait d'un loyer en vigueur au moment d'une cession de fonds et non d'une fixation amiable ou judiciaire,

- nouvelles locations se situait entre 214 et 689 euros du mètre carré pondéré, les références les plus élevées étant situées à [Localité 1] et à [Localité 8],

- loyers des agences bancaires dans les communes voisines s'établissaient entre 206 et 394 euros du mètre carré pondéré pour des renouvellements amiables, la référence la plus élevée étant située à [Localité 8].

Il a de plus ajouté, à juste titre, que l'emplacement de l'agence BNP Paribas à [Localité 1] ne pouvait être considéré

comme dépourvu d'intérêt puisqu'elle se situe sur le parvis de l'Hôtel de Ville et que quatre agences bancaires et un hypermarché sont situés dans un rayon de 300 mètres.

S'agissant des surfaces des locaux de comparaison, inférieures à celles des locaux analysés, il a expliqué en avoir tenu compte dans son estimation de 350 euros du mètre carré pondéré, laquelle s'est ainsi fondée sur le bon emplacement des lieux pour l'activité exercée et la différence de prix entre la commune d'[Localité 5] et celle de [Localité 1].

Comme indiqué par la commune de [Localité 1], l'expert judiciaire a répondu de manière précise et détaillée aux critiques formulées par la SA BNP Paribas dans le cadre de son dire du 10 octobre 2024, laquelle ne fait état d'aucun élément nouveau justifiant de remettre en cause le montant de 350 euros par mètre carré retenu par l'expert.

La valeur locative est donc fixée à la somme de 133.045,50 euros (380,13 X 350).

- sur les facteurs de minoration de la valeur locative

L'expert judiciaire applique un abattement de 5% pour charges exorbitantes de droit commun que retient également la SA BNP Paribas alors que la commune de [Localité 1] considère qu'il doit être fixé à hauteur de 2,5%, comme préconisé par l'expert dans son pré-rapport.

En réponse au dire adressé sur ce point par la SA BNP Paribas le 10 octobre 2024, l'expert a expliqué avoir relevé plusieurs décisions ayant retenu un abattement pour charges exorbitantes de droit commun afin de proposer le pourcentage de 5%, précisant que la quittance de loyer versée au dossier ne comportait pas de provision pour charges, ce qui aurait pu lui permettre un éventuel ajustement.

Aucune quittance de loyer n'est produite et le bail du 06 et 14 avril 2000, prévoit dans son article 6 que "le preneur devra acquitter tous les impôts, taxes relatifs aux locaux loués (contribution mobilière, patente...) ainsi que des charges de Ville, de police et de voirie" et l'article 9 qu'il devra rembourser au bailleur une quote-part des charges relatives aux parties communes, parkings et parvis calculée au prorata de la surface des locaux loués, l'article 8 précisant que "les charges des parties communes s'entendent notamment des frais et charges ci-après dont l'énumération est purement énonciative et non limitative :

- les frais de gestion, d'entretien et de maintenance des parties communes du centre administrative, telles que : parvis, parkings et leurs accès, voirie etc
- le chauffage du local loué ainsi que les divers fluides pour lesquels il n'y aurait pas possibilité de contrats individuels,
- toutes les primes d'assurances contractées par le bailleur pour la totalité de l'immeuble et des parkings,
- tous impôts à l'exclusion du foncier et taxes acquittés par le bailleur pour la totalité de l'immeuble".

Ces clauses exorbitantes du droit commun justifient donc un abattement de 5% tel que retenu par l'expert judiciaire.

S'agissant de la clause d'accession en fin de jouissance, le contrat de bail prévoit dans son article 21 relatif à la restitution des lieux que "en ce qui concerne les travaux d'installations, modifications ou améliorations effectuées par le preneur, le bailleur aura le choix entre demander la remise en état des lieux dans leur état primitif tel que résultant du procès-verbal de délivrance des locaux ou conserver les travaux effectués par le preneur qui, dans ce cas, reviendront au bailleur et ne donneront pas lieu à l'indemnité de sa part."

La SA BNP Paribas fait donc valoir que la bailleresse ne peut se prévaloir des travaux réalisés par le preneur, compte tenu d'une accession en fin de jouissance, ce qui justifie donc, selon elle, un second abattement sur la valeur locative de 10% minimum.
Elle fait valoir que le taux de 5% retenu par l'expert apparaît faible au regard des aménagements qu'elle a réalisés.

La commune de Gennevilliers soutient pour sa part que le taux de 10% sollicité par la SA BNP Paribas n'est nullement justifié, M. [B], expert amiable du preneur, ayant également retenu un taux de 5% et l'expert judiciaire ayant indiqué qu'il

laissait cet élément à l'appréciation souveraine du tribunal mais que dans l'hypothèse où il serait retenu, il proposait, compte tenu de l'activité exercée et des aménagements constatés, un abattement de 5%.
La commune de [Localité 1] demande donc que cette demande soit rejetée et, si un abattement devait être retenu, qu'il ne soit pas supérieur à 5%.

En l'espèce, au vu de la rédaction de cette clause, il convient d'appliquer un abattement sur la valeur locative de 5%, tel que retenu tant par l'expert judiciaire que par l'expert amiable de la SA BNP Paribas, qui ne justifie pas d'éléments permettant de le fixer à 10% comme elle le sollicite.

La valeur locative en renouvellement est donc fixée à la somme de :

- valeur locative : 133.045,50 euros (380,13 X 350),
- abattement de 5% pour charges exorbitantes de droit commun : 6.652,27 euros (133.045,50 X 5%),
- abattement de 5% pour clause d'accession en fin de jouissance : 6.652,27 euros (133.045,50 X 5%),
soit 119.740,96 euros (133.045,50 - 6.652,27 - 6.652,27).

Toutefois, comme rappelé précédemment, l'article R145-11 du code de commerce prévoit que 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 R145-7 sont en ce cas applicables.

Il est constant que l'activité de banque est assimilée à une activité de bureaux, qui ne bénéficie pas du plafonnement en cas de renouvellement de telle sorte que le loyer du bail renouvelé au 01 octobre 2021 doit donc être fixé à la valeur locative, soit à la somme annuelle de 119.740,96 euros hors charge et hors taxe.

Sur la demande portant sur les intérêts

Aux termes de l'article R145-23 du code de commerce, « les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.
Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.
La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble. »

Aux termes du dispositif de son mémoire, la SA BNP Paribas demande qu'il soit ordonné que les loyers trop perçus produisent intérêts au taux légal, de plein droit à compter de chaque échéance, et que les intérêts échus depuis plus d'une année produiront eux-mêmes intérêts en application des dispositions de l'article 1343-2 du code civil.

Le juge des loyers commerciaux ne peut prononcer de condamnation à paiement mais il est toutefois compétent pour fixer le point de départ des intérêts afin de permettre aux parties de faire les comptes.
En l'espèce, aucune condamnation à paiement n'étant sollicitée, le juge peut donc se prononcer sur le point de départ des intérêts et il convient ainsi de dire que les loyers trop perçus produiront intérêts au taux légal, de plein droit à compter de chaque échéance.

Aux termes de l'article 1343-2 du code civil, «les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt si le contrat l'a prévu ou si une décision de justice le précise ».

La capitalisation des intérêts étant de droit dès lors qu'elle est demandée, la demande de la SA BNP Paribas qui se limite à énoncer la règle applicable en la matière est donc recevable.

Sur les autres demandes

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.

Au regard de l'issue du litige, les parties sont condamnées pour moitié aux dépens, comprenant les frais d'expertise judiciaire, et elles conserveront à leur charge les frais irrépétibles engagés.

Elles sont donc déboutées de leur demande formée à ce titre.

Il convient de rappeler que l'exécution provisoire est de droit et, en l'espèce, il n'y a pas lieu de l'écarter.

PAR CES MOTIFS

Le juge des loyers commerciaux, statuant par un jugement contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

FIXE le montant du loyer du bail renouvelé au 01 octobre 2021 entre la SA BNP Paribas et la commune de [Localité 1] pour les locaux situés [Adresse 3], à la somme annuelle de 119.740,96 euros hors charge et hors taxe;

DIT que les loyers trop perçus produiront intérêts au taux légal, de plein droit à compter de chaque échéance ;

PRONONCE la capitalisation des intérêts ;

CONDAMNE la SA BNP Paribas et la commune de [Localité 1] chacune pour moitié aux dépens, comprenant les frais d'expertise judiciaire ;

DIT que la SA BNP Paribas et la commune de [Localité 1] gardent à leur charge les frais irrépétibles engagés ;

DEBOUTE la SA BNP Paribas et la commune de [Localité 1] de leur demande formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit ;

Le présent jugement a été signé par Madame Céline CHAMPAGNE, Juge des loyers commerciaux et par Madame Maëva HENRI, greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX