TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

LOYERS COMMERCIAUX

30C
N° RG 23/08110 - N° Portalis DBX6-W-B7H-YKCP

Grosse délivrée
le : 29 Avril 2026
à Avocats

JUGEMENT RENDU LE VINGT NEUF AVRIL DEUX MIL VINGT SIX

Par devant Nous, Myriam SAUNIER, Vice-Présidente, Juge déléguée aux Loyers Commerciaux, en exécution des articles L 145-56 et R 145-23 du code de commerce, assistée de Dorine LEE-AH-NAYE, Greffier.

Le Juge des Loyers Commerciaux,

A l'audience publique tenue le 04 Mars 2026 les parties présentes ou régulièrement représentées ont été entendues et l'affaire a été mise en délibéré au 29 Avril 2026, et le jugement prononcé par mise à disposition au greffe, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile

ENTRE :

Monsieur [O] [Z], demeurant [Adresse 1]

représenté par Maître Béatrice DEL CORTE, avocat au barreau de BORDEAUX,

ET :

S.A. BNP [R], dont le siège social est sis [Adresse 2]

représentée par Maître Véronique BOLLANI de la SCP FORESTIER HINFRAY, avocats au barreau de PARIS, plaidant et Maître Elodie VITAL-MAREILLE, avocat au barreau de BORDEAUX, postulant,

Qualification du jugement : contradictoire et en premier ressort

EXPOSE DU LITIGE

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par acte notarié du 26 novembre 1974, monsieur [S] [Z] a donné à bail commercial à la SA BANQUE NATIONALE DE PARIS pour une durée de neuf ans, à compter du 1er juillet 1974, un local situé [Adresse 3] à [Localité 2], moyennant un loyer annuel initial de 12.000 francs hors taxes et hors charges pour l'exploitation d'un fonds de commerce. Le bail commercial a fait l'objet d'actes de renouvellements successifs, le dernier renouvellement étant intervenu à compter du 1er avril 2011, moyennant un loyer annuel d'un montant de 14.000 euros.

Monsieur [O] [Z] est venu aux droits de monsieur [S] [Z] décédé le 11 mai 1993, et le preneur est désormais la société BNP [R] suite à la fusion par voie d'absorption de [R] par la BANQUE NATIONALE DE PARIS.

Le 30 mars 2022, le bailleur a fait signifier au preneur un congé avec offre de renouvellement du bail à compter du 1er

octobre 2022, contenant une proposition de payer un loyer renouvelé déplafonné annuel de 26.400 euros hors taxes et hors charges.

Après notification par lettre recommandée avec accusé de réception d'un mémoire préalable le 28 juillet 2023, monsieur [O] [Z] a, par acte du 05 octobre 2023, fait assigner la SA BNP [R] devant le juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire de Bordeaux en vue de la fixation du prix du bail renouvelé à compter du 1er octobre 2022.

Par jugement mixte du 03 juillet 2024, le juge des loyers commerciaux a dit que le local loué est considéré comme un local monovalent, et, avant dire droit sur la demande de fixation du prix du bail renouvelé le 1er octobre 2022, ordonné une mesure d'expertise confiée à madame [C].

L'expert a déposé son rapport le 05 mars 2025.

La SA BNP [R] a relevé appel du jugement mixte du 03 juillet 2025. Par arrêt du 26 janvier 2026, la cour d'appel de [Localité 1] a confirmé le jugement du 03 juillet 2024.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'audience, monsieur [O] [Z], soutenant son mémoire notifié par lettre recommandée avec accusé de réception signé le 27 février 2026 déposé au greffe le 18 février 2026 sollicite du juge des loyers commerciaux de :

fixer le montant du loyer du bail renouvelé à compte du 1er octobre 2022 à la somme annuelle de 26.400 euros hors taxes et hors charges, et condamner la société BNP [R] au paiement de cette somme,condamner la société BNP [R] au paiement des intérêts au taux légal sur la somme de 26.400 euros, et ce décomptés à compter du jour de la demande en fixation du nouveau loyer, soit le 30 mars 2022, jusqu'à parfait paiement, et avec capitalisation des intérêts échus,débouter la société BNP [R] de toutes demandes,condamner la société BNP [R] au paiement des dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise, et à lui payer une indemnité de 6.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.
Au soutien de sa demande, monsieur [Z] fait valoir, sur le fondement des dispositions de l'article R145-10 du code de commerce, que le principe de la fixation du montant du loyer du bail renouvelé à la valeur locative est la conséquence de leur caractère monovalent. Subsidiairement, elle prétend que les locaux pourraient se voir appliquer les dispositions de l'article R145-11 du même code s'agissant de bureaux.
Il expose que, en considération des caractéristiques des locaux, de leur emplacement, de leur configuration, de leur superficie, de leur destination, de leur visibilité et des loyers pratiqués dans le secteur pour ce type de biens, cette valeur locative s'établit à la somme de 150 euros par m2, appliquée à une superficie de 190m2. Dès lors, il prétend que sa demande formulée dans le cadre de son offre de renouvellement à hauteur de la somme annuelle hors taxes et hors charges de 26.400 euros est cohérente et doit être retenue.

A l'audience, la société BNP [R] soutenant son mémoire déposé au greffe le 02 mars 2026, demande au juge des loyers commerciaux de :

lui donner acte de son accord sur la fixation du prix du loyer du bail renouvelé à la somme de 26.400 euros hors taxes et hors charge par an à compter du 1er octobre 2022,dire que les intérêts ne pourront être dus que sur la différence entre le loyer effectivement acquitté par la société BNP [R] depuis le 1er octobre 2022 et le loyer fixé par le juge, et ce à compter du 30 août 2023, date de l'assignation,ordonner le partage des dépens,débouter monsieur [Z] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
La SA BNP [R] expose qu'elle acquiesce au montant demandé par monsieur [Z]. Elle soutient en revanche que le juge des loyers n'est pas compétent pour prononcer des condamnations au paiement autre que sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et que le point de départ des intérêts ne peut être que la date de délivrance de l'assignation.

MOTIVATION

Sur la demande de fixation du montant du loyer du bail commercial renouvelé

En vertu de l'article L145-36 du code de commerce, les éléments permettant de déterminer le prix des baux des terrains, des locaux construits en vue d'une seule utilisation et des locaux à usage exclusif de bureaux sont fixés par décret en Conseil d'Etat.
En application des dispositions de l'article R145-10 du code de commerce le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

En l'espèce, le local objet du bail a été retenu comme constituant un local monovalent par le précédent jugement du 03 juillet 2024, confirmé par la cour d'appel aux termes d'un arrêt du 26 janvier 2026.

Il convient par ailleurs de constater qu'à la suite de cette décision, et au vu des éléments de détermination de la valeur locative du local par l'expert judiciaire à la somme annuelle de 28.500 euros, les parties s'accordent sur la fixation du montant du loyer du bail renouvelé le 1er octobre 2022 à la somme annuelle de 26.400 euros hors charges et hors taxes qui doit donc être retenue.
Conformément aux pouvoirs strictement limités du juge des loyers, tels que définis par l'article R145-23 du code de commerce, aucune condamnation en paiement ne peut être prononcée, ni aucune décision relative au montant du dépôt de garantie.
Les parties établiront les comptes entre elles, au regard de la somme effectivement versée depuis la date du renouvellement, étant rappelé que les intérêts courent de plein droit au taux légal, non pas à compter de la date de demande de renouvellement, mais à compter de l'assignation délivrée le 05 octobre 2023, la procédure ayant été engagée par le bailleur. Par ailleurs, conformément à l'article 1343-2 du code civil, la capitalisation des intérêts échus pour une année au mois sera ordonnée.

Sur les frais du procès

Dépens
En vertu 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.[...]

En l'espèce, l'expertise ayant été ordonnée dans l'intérêt commun des parties de voir fixer la valeur locative du local, il convient de dire que les dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire, seront partagés par moitié entre elles.

Frais irrépétibles
En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer : 1° A 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. / Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent. / [...]

En l'espèce, chacune des parties étant tenue par moitié aux dépens, monsieur [Z] sera débouté de sa prétention formulée au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

Le juge des loyers commerciaux,

Vu l'accord des parties ;

Fixe le montant du loyer du bail commercial conclu entre monsieur [O] [Z] et la SA BNP [R] portant sur un local situé à [Adresse 3] à [Localité 2] renouvelé le 1er octobre 2022 à la somme annuelle de 26.400 euros hors taxes et hors charges ;

Rappelle que les intérêts courent de plein droit au taux légal à compter du 05 octobre 2023 sur la somme due au titre de la différence entre le loyer judiciairement fixé et le loyer réglé, avec capitalisation des intérêts échus pour une année au moins ;

Ordonne un partage par moitié des dépens, comprenant les frais d'expertise judiciaire, et condamne monsieur [O] [Z] à en payer la moitié et la SA BNP [R] à en payer l'autre moitié ;

Déboute monsieur [O] [Z] de sa demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

La présente décision a été signée par Myriam SAUNIER, vice-présidente, et par Dorine LEE-AH-NAYE, greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE