TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS

■

Loyers commerciaux

N° RG 25/08816
N° Portalis 352J-W-B7J-DAOBV

N° MINUTE : 3

Assignation du :
16 Juillet 2025

Jugement avant dire droit
[1]

[1] Expéditions
exécutoires
délivrées le :

Expert : [Y] [N][2]

[2]
[Adresse 1]
[Localité 1]

Médiateur : [B] [G]
[Adresse 2]
[Localité 2]

JUGEMENT
rendu le 07 Mai 2026

DEMANDERESSE

S.A.S FONCIERE PARIS COMMERCES
[Adresse 3]
[Localité 3]

représentée par Maître Jean-Philippe CONFINO, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #K0182

DEFENDERESSE

S.A.R.L " G F K PRESS "
[Adresse 4]
[Localité 3]

représentée par Maître Xavier ROBERT, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #C1268

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Sabine FORESTIER, 1ère Vice-présidente adjointe, Juge des loyers commerciaux
Siégeant en remplacement de Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de Paris, conformément aux dispositions de l'article R.145-23 du code de commerce ;

assistée de Manon PLURIEL, Greffière

DEBATS

A l'audience du 12 Février 2026 tenue publiquement

JUGEMENT

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

FAITS ET PROCEDURE

Par acte sous seing privé en date du 07 décembre 1999, la société Foncière François 1er, aux droits et obligations de laquelle sont venues successivement la société d'économie mixte d'Aménagement de l'Est de Paris, et aujourd'hui la S.A.S FONCIERE PARIS COMMERCES a donné à bail renouvelé à la S.A.R.L " G F K PRESS" des locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble situé [Adresse 4] à [Localité 3].

Les locaux sont a destination de " Teinture Pressing avec usage de machines automatiques ".

Par acte sous seing privé en date du 16 octobre 2008, les parties sont convenues de renouveler le bail pour une durée de neuf années à compter du 1er juillet 2008 et expirant le 30 juin 2017, et moyennant un loyer de 31.000 euros HT HC soumis aux règles de la révision légale triennale.

Ce bail s'est poursuivi par tacite prolongation a compter du 1er juillet 2017.

Au 2ème trimestre 2024, le loyer facturé par la bailleresse par l'effet de révisions légales successives s'élevait à la somme de 8.649,08 euros HT/HC soit un montant annuel de 34.596,33 euros HT/HC, correspondant au montant du loyer révisé depuis le 06 octobre 2017.

Par acte extrajudiciaire du 28 juin 2024, la société FONCIERE PARIS COMMERCES a donné congé au preneur avec offre de renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2025, et offert de fixer le loyer du bail renouvelé au montant de 49.000 euros HT HC par an.

Aucun accord n'étant intervenu sur le montant du loyer du bail renouvelé, la société FONCIERE PARIS COMMERCES a notifié à la société locataire un mémoire préalable par lettre recommandée en date du 31 mars 2025 avec accusé de réception du 02 avril 2025, sollicitant de voir fixer le loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2025 à la somme de 49.850 euros HT HC par an.

Par mémoire en réponse notifié le 25 avril 2025, la société " G F K PRESS "a formulé les demandes suivantes :

"A titre principal,

- Juger que la valeur locative des lieux loués au 1er janvier 2025 s'établit à la somme de 35 540 euros HT HC par an,
- Fixer en conséquence le loyer du bail renouvelé à compter du 1er janvier 2025 à la somme en principal de 35 540 euros HT HC/an,
- Débouter la société Foncière Paris Commerces de ses demandes, fins et prétentions contraires mal fondées,
- Condamner la société Foncière paris Commerces à lui payer la somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et la condamner aux dépens,

Subsidiairement,

Dans l'hypothèse où une expertise serait ordonnée avant dire droit, fixer le loyer provisionnel pour la durée de l'instance au montant du loyer actuellement en vigueur."

C'est dans ce contexte que par acte de commissaire de justice signifié le 16 juillet 2025, la société FONCIERE PARIS COMMERCES a fait assigner la société " G F K PRESS " devant le juge des loyaux commerciaux du tribunal judiciaire de Paris demandant à celui-ci de :

"A titre principal :

- Juger que la valeur locative des lieux loués au 1er janvier 2025 s'établit à la somme de 51 000 euros par an ;
- Fixer le montant du loyer du bail renouvelé à compter du 1er janvier 2025 à la somme annuelle en principal hors taxes de 49 850 euros (quarante-neuf mille huit cent cinquante euros);
- Juger que la décision a intervenir constitue un titre exécutoire permettant d'agir en exécution forcée pour recouvrer le solde des loyers exigibles ;
- Condamner la société GFK Press à payer la somme de 5.000 €, au profit de la société Foncière Paris Commerces, au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens ;

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse ou une expertise serait ordonnée avant dire droit :

- Fixer un loyer provisionnel pour la durée de l'instance au montant du loyer actuellement en vigueur ;
- En ce cas Réserver les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

En toute hypothèse :

- Juger que rien ne s'oppose au caractère exécutoire de droit de la décision à intervenir."

Pour un plus ample exposé des faits de la cause et moyens des parties, il est expressément renvoyé aux écritures déposées dans le dossier.

L'affaire a été appelée à l'audience du 12 février 2026 et mise en délibéré au 07 mai 2026, rendue par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DU JUGEMENT

Sur le principe du renouvellement du bail commercial

En l'espèce, il est constaté que les parties s'accordent sur le principe du renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2025 mais s'opposent sur le montant du loyer du bail renouvelé.

Sur le montant du loyer du bail renouvelé

La société FONCIERE PARIS COMMERCES expose que le loyer de renouvellement doit être fixé à la valeur locative, étant rappelé que le bail liant les parties s'est maintenu au-delà de douze années. Elle se réfère au rapport d'expertise amiable établi à sa demande par M. [D].

La société " G F K PRESS " reconnaît, en accord avec la bailleresse, que le loyer doit être déplafonné eu égard à sa durée et demande au juge des loyaux commerciaux de fixer le nouveau loyer à la somme annuelle de 35.540 euros HT HC. Elle se prévaut d'un rapport amiable établi à sa demande par Mme [J], expert près la cour d'appel de Paris.

Selon l'article L.145-34 du code de commerce, le principe du plafonnement du loyer est écarté lorsque le bail expiré a duré plus de douze ans, le loyer étant en ce cas fixé à la valeur locative.

En application des dispositions de l'article L.145-33 du code de commerce, à défaut d'accord, la valeur locative 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.

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.

Par ailleurs, l'article R.145-30 du code de commerce dispose que " si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le juge désigne un expert dont la mission porte sur les éléments de fait permettant l'appréciation des critères définis, selon le cas, aux articles R.145-3 à R.145-7, L.145-34, R.145-9, R.145-10 ou R.145-11, et sur les questions complémentaires qui lui sont soumises par le juge. Toutefois, si le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de l'incidence de certains éléments seulement, il indique ceux sur lesquels elle porte ".

En l'espèce, le bail en renouvellement conclu entre les parties pour une durée de 9 ans à effet au 1er juillet 2008 s'est poursuivi à l'arrivée du terme le 30 juin 2017 et a duré plus de douze ans, de sorte que le loyer renouvelé doit être fixé à la valeur locative, ce que ne contestent pas les parties.

En l'état des moyens exposés et des pièces produites notamment des rapports d'expertise non contradictoires dont se prévaut chaque partie et dont les conclusions divergent, il convient de rechercher et rassembler les éléments d'appréciation des faits invoqués. Ces éléments ne peuvent résulter des vérifications personnelles du juge ou d'un constat.

Il est de ce fait nécessaire de recourir à une mesure d'expertise, en application de l'article R.145-30 du code de commerce, dans les conditions précisées au dispositif. A cette fin, le montant de la provision à valoir sur la rémunération de l'expert sera fixée à la somme de 4.000 euros. La consignation de cette somme sera mise à la charge de la partie demanderesse à la présente instance.

Sur l'injonction à rencontrer un médiateur

Selon les dispositions de 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 ".

Aux termes de l'article 1533 du même code : " 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 ".

En application de l'article 1533-1, le principe de confidentialité prévu par l'article 1528-3 est applicable à la réunion d'information, 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, organiser cette réunion d'information en recourant à un moyen de télécommunication audiovisuelle.

Selon l'article 1533-3, " 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 10000 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 qui leur offre la possibilité de parvenir à une solution rapide et négociée par la médiation ; 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 présent dispositif.

Sur la fixation du loyer provisionnel

Aux termes de l'article L.145-57 du code de commerce, pendant la durée de l'instance relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui peut, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer.

En l'espèce, dans l'attente de l'issue de l'expertise judiciaire ordonnée, le loyer provisionnel pour la durée de l'instance sera fixé au montant du dernier loyer contractuel en principal, outre les charges et taxes locatives.

Sur les demandes accessoires

Dans l'attente du dépôt du rapport par l'expert, il sera sursis à statuer sur les demandes et les dépens seront réservés.

En outre, l'équité ne commande pas, à ce stade, de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire dont le prononcé est de droit en application des dispositions de l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

Constate le renouvellement du bail commercial liant la S.A.S FONCIERE PARIS COMMERCES à la S.A.R.L " G F K PRESS " portant sur les locaux situés [Adresse 4] à [Localité 3], à compter du 1er janvier 2025,

Dit que le prix du loyer renouvelé doit être fixé à la valeur locative au 1er janvier 2025,

Pour le surplus, avant dire droit sur le fond, tous droits et moyens des parties demeurant réservés à cet égard, désigne en qualité d'expert :

Monsieur [Y] [N]
[Adresse 1] - [Localité 1]
[XXXXXXXX01] - [Courriel 1]
avec mission :

* de convoquer les parties, et, dans le respect du principe du contradictoire,
* de se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission,
* de visiter les locaux litigieux et de les décrire,
* d'entendre les parties en leurs dires et explications,
* de 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 ;
* de rechercher les références utiles de comparaison ;
* de rechercher la valeur locative à la date du 1er janvier 2025 des lieux loués situés [Adresse 4] à [Localité 3], au regard des caractéristiques du local, 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 L.145-33 et R.145-3 à R.145-8 du code de commerce,
* de rendre compte du tout et donner son avis motivé,
* de tenter de concilier les parties,
* de dresser un rapport de ses constatations et conclusions,

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 au greffe de la juridiction avant le 1er juillet 2027,

Fixe à la somme de 4.000 euros (quatre mille euros) la provision à valoir sur la rémunération de l'expert, somme qui devra être consignée par la S.A.S FONCIERE PARIS COMMERCES à la régie du tribunal judiciaire de Paris ([Adresse 5] à [Localité 4]) avant le 10 juillet 2026 inclus, avec une copie de la présente décision,

Dit que l'affaire sera rappelée à l'audience du 03 septembre 2026 à 09h30 pour vérification du versement de la consignation,

Dit que, faute de consignation de la provision dans ce délai, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet,

Désigne le juge des loyers commerciaux aux fins de contrôler le suivi des opérations d'expertise,

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

Monsieur [B] [G]
[Adresse 2] - [Localité 2]
[XXXXXXXX02] - [Courriel 2]

Dit que le médiateur n'interviendra qu'après que l'expert l'aura informé que les parties ne sont pas conciliées devant lui et qu'il a 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 que le rendez-vous d'information devra intervenir avant l'expiration du délai de deux mois suivant l'information donnée par l'expert,

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 immédiatement 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, qui ne pourra excéder le délai de 6 mois à compter de la première réunion d'information sus visée, 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, le médiateur devra en aviser immédiatement l'expert et les opérations d'expertise reprendront,

Fixe le loyer provisionnel pour la durée de l'instance au montant du dernier loyer contractuel en principal, outre les charges,

Sursoit à statuer sur les demandes dans l'attente du dépôt du rapport de l'expert,

Réserve les dépens et les frais irrépétibles,

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

Fait et jugé à PARIS, le 07 mai 2026.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE
M. PLURIEL S. FORESTIER