RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ARRAS

N° RG 24/00002 - N° Portalis DBZZ-W-B7I-EXA2

JUGEMENT DU 10 SEPTEMBRE 2026

Débats à l'audience tenue le 20 Août 2026 par Madame ASTORG, présidente du tribunal judiciaire d'ARRAS, juge des loyers commerciaux, assistée de Madame LECLERCQ, Greffier, et en présence de Madame [T] et Madame TRUCHOT, attachées de justice.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 10 Septembre 2026, par Madame ASTORG, Présidente, juge des référés, qui a signé la minute de la présente ordonnance ainsi que Madame LECLERCQ, Greffier.

DANS L'INSTANCE OPPOSANT

S.A.S. LOCAPOSTE, prise en la personne de son représentant légal
Dont le siège social est sis [Adresse 1]
Représentée par Me Déborah BOUDJEMAA, avocat au barreau d'ARRAS, avocat postulant, et Me Jean-Pierre BLATTER, avocat au barreau de PARIS, substitué par Me Théo CHARPENTIER, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

DEMANDEUR

À

S.C.I. LIBERCURIALE, prise en la personne de son représentant légal
Dont le siège social est sis [Adresse 2]
Représentée par Me Jean-François PAMBO, avocat au barreau de BETHUNE

DEFENDEUR

FAITS ET PROCEDURE

Suivant un acte sous signature privée en date du 09 décembre 2013, la SCI LIBERCURIALE a donné à bail commercial à la

SASU LOCAPOSTE divers locaux à usage d'" exercice des activités du groupe La Poste " sis [Adresse 3] à Bapaume (62450), pour une durée de 9 années à compter du 15 avril 2014, date de la délivrance des locaux, moyennant un loyer annuel de 40 200 euros hors taxes et hors charges, payable trimestriellement d'avance.

Par acte extrajudiciaire en date du 10 mai 2023, la SASU LOCAPOSTE a sollicité le renouvellement du bail à compter du 1er juillet 2023, ce que la SCI LIBERCURIALE a accepté, par acte du 12 juillet 2023, proposant de fixer le prix du bail renouvelé à la somme annuelle de 46 716,16 euros hors taxes et hors charges, montant correspondant au loyer annuel indexé en 2023. La SASU LOCAPOSTE a, selon un mémoire préalable du 20 mars 2024, proposé de fixer le loyer annuel à 12 730 euros.

Aucun accord n'a été trouvé entre les parties sur le montant du loyer du bail renouvelé.

Par acte de commissaire de justice signifié le 16 juillet 2024, la SASU LOCAPOSTE a fait assigner la SCI LIBERCURIALE devant le juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire d'Arras, pour demander, à titre principal, de fixer le prix du bail renouvelé au 1er juillet 2023 à la somme annuelle de 12 730 euros hors charges et hors taxes, et, à titre subsidiaire, d'ordonner une mesure d'instruction avec pour mission de rechercher la valeur locative des lieux loués.

Par jugement en date du 12 décembre 2024, le président du tribunal judiciaire d'Arras a ordonné avant dire droit une mesure d'expertise, désigné M. [Z] [I] avec une mission tendant principalement à décrire les locaux et fournir tous les éléments permettant notamment de fixer ledit loyer, et sursis à statuer sur le surplus des chefs de demandes jusqu'au dépôt du rapport d'expertise.

Ce dernier, déposé le 19 janvier 2026, retient, pour une surface utile de 335,52 m², une valeur locative annuelle de 33 552 euros hors taxes et hors charges.

A l'audience du 20 août 2026 et par mémoire déposé, la SASU LOCAPOSTE demande, au visa des articles L. 154-33 et R. 145-33 à R. 145-8 du Code de commerce, de :
- Fixer le loyer commercial à la somme de 18 090 euros hors taxes et hors charges au 1er juillet 2023, les autres clauses du bail demeurant inchangées à l'exception de celles contraires à l'ordre public fixé par la loi du 18 juin 2014,
- Rejeter les prétentions adverses,
- Condamner le bailleur au remboursement du trop-perçu de loyers qui porteront intérêt au taux légal à compter de la date du présent mémoire et à chaque date d'exigibilité, lesquels se capitaliseront,
- Partager des dépens qui comprennent les frais d'expertise sans qu'il y ait lieu d'appliquer l'article 700 du Code de procédure civile,
- Déclarer la décision exécutoire dans le cas où les parties n'auraient pas exercé l'option prévue à l'article L. 145-57 du Code de commerce.

Au soutien de ses demandes, elle rappelle les termes du bail, la composition des lieux et la possibilité offerte au preneur de solliciter la fixation du loyer commercial à la valeur locative si le montant de celui-ci est supérieur. Elle critique l'expert judiciaire qui s'est référé à la valeur locative du marché, c'est-à-dire les offres et demandes, sans tenir compte des prescriptions du Code de commerce. Elle se fonde sur une surface de 335 m², et reproche à l'expert de ne pas avoir pris en compte des références cohérentes avec la destination des lieux, qui sont comprises entre 46 euros et 56 euros par m². Elle lui reproche encore d'avoir pris en compte des offres de loyers alors que n'étant pas encore acceptées, elles ne constituent pas des prix couramment pratiqués dans le voisinage et qu'il aurait dû se référer à des loyers renouvelés puisqu'il devait évaluer la valeur locative de renouvellement. Elle s'étonne qu'il ait retenu un prix de 100 euros par m² alors que ce montant représente le maximum des références sur lesquelles il s'est fondé. Elle propose un prix de 60 euros par m², estimant que les prix pertinents évoqués dans le rapport d'expertise sont compris entre 46 euros et 71 euros par m².

Elle fait valoir qu'elle acquitte la taxe foncière et l'assurance propriétaire non occupant et se prévaut de la clause d'accession en fin de jouissance des travaux stipulée dans le bail, justifiant des abattements de respectivement 4 %, 1 % et 5 % sur la valeur locative. Elle souligne, à ce titre, que la bailleresse ne procède à aucune régularisation des charges et

ne verse aux débats aucun justificatif de leur montant.

En réponse aux conclusions adverses, elle considère que les caractéristiques du local commercial sont prises en compte par les éléments de comparaison auxquels l'expert s'est référé. Elle argue que la méthode adoptée par l'expert est conforme à la charte de l'expertise en évaluation immobilière applicable à la date du renouvellement. Elle soutient qu'elle conserve le droit de faire fixer le loyer à la valeur locative malgré les caractéristiques techniques exigées lors de la construction, que le respect de ces exigences n'est ni contesté ni pertinent pour évaluer la valeur locative, de même que les considérations relatives au mode d'acquisition du local commercial.

Elle rappelle, enfin, que le local n'est pas neuf puisque l'objet du litige est de fixer le loyer du bail renouvelé. Elle en conclut que la bailleresse ne justifie d'aucun élément pertinent à l'appui de ses prétentions.

***
A l'audience et par conclusions déposées, la SCI LIBERCURIALE sollicite, sur le fondement de l'article L. 145-33 du Code de commerce :
- Le rejet des prétentions formulées en demande notamment celles relatives à la fixation du loyer commercial et à sa condamnation aux intérêts des trop-perçus de loyers et à leur capitalisation,
- La fixation du loyer du bail renouvelé à la somme annuelle de 46 716,16 euros hors taxes,
- La condamnation du preneur au paiement d'une somme de 4 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens qui comprennent les frais de signification de l'acte du 12 juillet 2023 par lequel elle a accepté le renouvellement du bail commercial.

Au soutien de ses demandes, elle insiste sur les exigences techniques imposées par le preneur lors de la construction du local dont le respect a été méticuleusement vérifié et les spécificités du bâtiment ainsi construit. Elle en déduit que, compte tenu de la difficulté de trouver des locaux similaires, la méthode de comparaison de l'expert n'est pas appropriée. Elle critique la comparaison faite entre le local litigieux et d'autres destinés aux activités de La Poste en affirmant, après les avoir visités, qu'ils ne sont pas comparables. Elle fait valoir les conditions d'emprunt pour construire l'immeuble. Elle se prévaut des critères d'évaluation de la valeur locative, de la spécificité des lieux loués et des obligations respectives des parties stipulées dans le bail comprenant les modalités de construction des lieux exigées auxquelles elle a dû se plier.

Elle affirme que les particularités du local empêchent de comparer son prix à celui d'autres locaux qui ne seront nécessairement pas pertinents, et de se référer plus généralement à la notion de prix pratiqués dans le voisinage.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'appréciation de la valeur locative de l'immeuble

Aux termes de l'article L. 145-34 du Code de commerce, 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 9 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 9 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.

En application 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.

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 ;

En l'espèce, le contrat de bail initial a été conclu pour une durée de 9 années à compter du 15 avril 2014 et a fait l'objet d'une demande de renouvellement formulée par acte de commissaire de justice le 10 mai 2023 pour le 1er juillet suivant.

La valeur locative de l'immeuble sera déterminée en fonction de ces éléments et selon les conditions retenues par les articles R. 145-2 et suivants du même code.

Sur les caractéristiques du local considéré

Selon l'article R. 145-3 du code de commerce, 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.

En l'espèce, l'immeuble est situé sur la commune de [Localité 1], dans la zone d'activités du [Adresse 4]. Il est composé d'un hall d'exploitation de 179,83 m², d'une surface administrative de 126,08 m², d'un garage pour véhicules à deux roues de 29,61 m², et de 33 places de parking.
Les parties s'entendent sur les surfaces des locaux mesurées par l'expert judiciaire, soit 335,52 m².

Selon ce dernier, le local commercial est relativement récent, en bon état général sans dégradation particulière, adapté à l'activité du preneur et équipé de places de parking. La bailleresse insiste tout particulièrement sur les spécificités de ce local, résultant des exigences techniques imposées par le preneur qu'elle a scrupuleusement suivies lors de la construction du local et qui en font un bien atypique. L'expert a spécialement répondu sur ce point et précisé qu'il avait bien pris en considération ces éléments dans l'estimation de la valeur locative globale.

Ainsi, les conclusions expertales n'encourent pas le grief soutenu en défense de n'avoir pas suffisamment pris en considération les particularités dont se prévaut la bailleresse.

Sur la destination des lieux

L'article R. 145-5 du Code de commerce dispose que la destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants

ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55.

Le bail est affecté, ce qui n'est pas discuté, à l'usage d'exercice des activités du groupe La Poste et notamment au service public du courrier, au transport et à la distribution de la presse, aux services de collecte, au transport et à la distribution de marchandises, aux prestations relatives aux moyens de paiement et au transport de fonds ou encore à la gestion des patrimoines.

Sur les obligations respectives des parties

En application de l'article R. 145-8 alinéa 1er du Code de commerce, 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.

En l'espèce, le preneur sollicite l'application d'abattements sur la valeur locative au titre de l'acquittement de la taxe foncière et de l'assurance propriétaire non occupant ainsi que de la stipulation d'une clause d'accession en fin de jouissance des travaux.

En effet, l'expert a évalué la valeur locative en spécifiant que le montant de la taxe foncière et des primes de l'assurance propriétaire non occupant devrait être déduit de la somme ainsi retenue. La SASU LOCAPOSTE évalue l'abattement à 4 %, sans justifier cette estimation, et se prévaut de l'absence de régularisation des charges par le bailleur. Cependant, c'est au preneur qu'il appartient de produire les justificatifs des charges payées et, en l'absence de régularisation, des provisions versées à ce titre par une quittance de loyer ou toute autre pièce. Dès lors, la déduction du montant de la taxe foncière acquittée par le preneur ne peut être soustraite du montant de la valeur locative.

S'agissant de la déduction des primes de l'assurance propriétaire non occupant, la SASU LOCAPOSTE sollicite un abattement de 1 % dont elle ne justifie pas non plus de l'estimation qu'elle en fait et du montant de la provision sur charges acquittée à ce titre alors qu'il lui appartient d'en justifier. Ainsi, ces sommes ne pourront pas non plus être déduites de la valeur locative.

Enfin, si le bail stipule bien une clause d'accession en fin de jouissance des travaux, celle-ci ne justifie pas de minorer au profit du preneur la valeur locative, dans la mesure où elle est librement négociée entre les parties et où le preneur ne se prévaut pas de travaux qu'il aurait réalisés en cours de bail sur le local en vue de l'adapter à la destination prévue. Aucun abattement ne sera donc appliqué sur la valeur locative au titre de la stipulation d'une telle clause.

Sur les facteurs locaux de commercialité

Aux termes de l'article R. 145-6 du Code de commerce, 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 de ses 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.

Il est constant qu'il n'est pas tenu compte de l'évolution du chiffre d'affaires du locataire pour retenir une modification notable justifiant le déplafonnement du loyer du bail.

L'immeuble loué par la SASU LOCAPOSTE bénéficie d'une très bonne accessibilité routière par sa proximité avec l'autoroute A1 mais est implanté au bout d'une zone d'activité avec donc une visibilité réduite.

Sur les prix couramment pratiqués dans le voisinage

En application de l'article R. 145-7 du Code de commerce, 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 R. 145-3 à R. 145-6.

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.

Dans son rapport d'expertise, l'expert judiciaire a expressément fait part des faibles données sur la ville de [Localité 1], l'obligeant à élargir ses recherches aux alentours de l'autoroute A1 sur les communes de [Localité 2], [Localité 3], [Localité 4], [Localité 5], [Localité 6], [Localité 7], [Localité 8], [Localité 9], [Localité 10], [Localité 11], [Localité 12], [Localité 13], [Localité 14], [Localité 15], [Localité 16], [Localité 17], [Localité 18] et [Localité 19]. Il a évoqué des locaux d'une superficie comprise entre 100 m² et 29 325 m² divisibles d'un prix au m² de 69,60 euros en moyenne et compris entre 30 et 105 euros. Il a complété ses recherches auprès du service de l'urbanisme de la communauté de communes du Sud-Artois pour y inclure les références suivantes :
- Un bâtiment situé dans une zone industrielle à [Localité 1] comportant un atelier, des bureaux et des places de parking, d'une surface de 814 m², au loyer annuel de 51 000 euros hors taxes en octobre 2024,
- Un bâtiment situé à [Localité 1] à usage industriel de 914 m², comportant des bureaux, loué au prix mensuel de 3 500 euros.

Il a reprécisé, dans le cadre d'un dire contestant la prise en compte d'annonces immobilières qui ne sont pas des prix puisque les baux ne sont pas conclus, que les références de comparaison et les données disponibles étaient relativement faibles. Ainsi, il paraît le plus adapté de prendre en compte l'ensemble de ces références dans l'évaluation de la valeur locative en tant qu'éléments de comparaison pertinents et révélateurs du marché locatif local même si elles ne correspondent pas exactement aux caractéristiques et particularités du local.

Sur l'évaluation de la valeur locative

En considération des critères exposés ci-dessus, l'expert a évalué la valeur locative au prix unitaire de 100 euros du m² pour un total de 33 552 euros, indiquant qu'il faudrait y soustraire le montant de la taxe foncière et l'assurance de l'immeuble. Cependant et comme exposé ci-dessus, le preneur ne justifiant pas des provisions sur charges qu'il acquitte à ces titres en l'absence de régularisation opérée par le bailleur, aucun abattement ne pourra être appliqué sur ces montants. La clause d'accession en fin de jouissance des travaux ne donnera pas non plus lieu à un abattement sur cette somme.

Ainsi, l'estimation de la valeur locative de l'expert à 33 552 euros, fixée d'après une méthode qui paraît la plus adaptée compte tenu des références de comparaison et des spécificités du local loué sera retenue. Il convient, en conséquence, de fixer le loyer annuel à compter du 1er juillet 2023, date du bail renouvelé, à la somme de 33 552 euros hors taxes et hors charges.

Lorsque le loyer ainsi fixé est inférieur à celui payé dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise comme en l'espèce, le remboursement des trop-perçus de loyers est en principe acquis. Toutefois, en l'absence de décompte des sommes dues, des quittances de loyer pendant cette période et plus généralement de toute pièce ou justificatif permettant d'établir les sommes ainsi dues, le juge n'est pas en mesure d'entrer en voie de condamnation contre le bailleur de ce chef.

Enfin, la SASU LOCAPOSTE sera déboutée de sa demande tendant au maintien des autres clauses du bail à l'exception de celles contraires à l'ordre public fixé par la loi du 18 juin 2014, qui ne relève pas du juge des loyers commerciaux.

Sur les demandes accessoires

En application de l'article 696 du code procédure civile, toutes les parties succombant partiellement à l'instance, chacune d'elles sera tenue de supporter la charge des dépens qu'elle a respectivement engagés.

En application de l'article 700 du code procédure civile et en considération de l'équité, il apparaît qu'il n'y a pas lieu à condamnation au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Enfin, l'exécution provisoire étant de droit en vertu de l'article 501 du Code de procédure civile, le présent jugement est exécutoire peu importe que les parties exercent l'option prévue à l'article L. 145-57 du Code commerce.

PAR CES MOTIFS

La présidente, statuant en matière de loyers commerciaux, après débats en audience publique, par jugement contradictoire, en premier ressort et mis à disposition du greffe par application des dispositions de l'article 450 alinéa 2 du Code de procédure civile,

FIXE le montant annuel du loyer à la somme de 33 552 euros hors taxes et hors charges, à compter du 1er juillet 2023, date du renouvellement du bail ;

DEBOUTE la SASU LOCAPOSTE de sa demande de maintien des autres clauses du bail à l'exception de celles contraires à l'ordre public fixé par la loi du 18 juin 2014 ;

DEBOUTE la SASU LOCAPOSTE de sa demande de condamnation de la SCI LIBERCURIALE au remboursement du trop-perçu de loyers avec intérêt et capitalisation ;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;
DIT n'y avoir lieu à condamnation au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

LAISSE à chaque partie la charge définitive des dépens qu'elle a exposés dans la présente instance ;

RAPPELLE que le présent jugement est de droit assorti de l'exécution provisoire ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition les jour, mois et an susdits, et la présidente a signé avec le greffier.

LE GREFFIER, LA PRESIDENTE,

EN CONSÉQUENCE

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous les commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous les commandants et Officiers de la [Localité 20] Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Président et le Greffier.