JUGEMENT
DU 9 NOVEMBRE 2026

N° RG 26/02253
N° Portalis DBYS-W-B7K ON7P

S.A.S. [X] (RCS [Localité 1] n°869 800 508)

c/

S.A.R.L. STEDEN

1 copie exécutoire et certifiée conforme à :
la SELARL ASEVEN
Me Emmanuelle BLOND
Me Pierre EL KOURI
délivrées le 09 Novembre 2026
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

LOYERS COMMERCIAUX

JUGEMENT
du
NEUF NOVEMBRE DEUX MIL VINGT SIX

Composition du Tribunal lors des débats et du délibéré :

Monsieur Pierre GRAMAIZE, Premier vice-président, statuant en Juge Unique, et qui a prononcé le jugement par mise à disposition au greffe.

GREFFIER : Graziella CASAMATTA

Débats à l'audience publique du 12 OCTOBRE 2026.

Prononcé du jugement fixé au 09 NOVEMBRE 2026, par mise à disposition au greffe.

Jugement Contradictoire,

ENTRE :

S.A.S. [X] (RCS [Localité 1] n°869 800 508), demeurant [Adresse 1]
Rep/assistant : Maître Yann MICHEL de la SELARL ASEVEN, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant, vestiaire :
Rep/assistant : Me Emmanuelle BLOND, avocat au barreau de NANTES, avocat postulant, vestiaire : 191
D'UNE PART

ET :

S.A.R.L. STEDEN, demeurant [Adresse 2]
Rep/assistant : Me Pierre EL KOURI, avocat au barreau de NANTES, avocat plaidant, vestiaire : 71

D'AUTRE PART

PRESENTATION DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé du 20 juillet 2012, l'E.U.R.L. ATLANTIS RESTRUCTURATION a donné à bail commercial à la S.A.R.L. STEDEN des locaux formant la cellule A3B4 de 304 m² dans la galerie marchande du centre commercial ATLANTIS situé à [Localité 2] à destination de prêt à porter femmes et accessoires s'y rapportant pour une durée de dix ans à compter de la date d'ouverture de l'extension du centre commercial moyennant un loyer annuel minimum de 149 236,00 € hors taxes hors charges, payable trimestriellement d'avance et une clause recette de 6 % HT du chiffre d'affaires hors TVA.

Selon acte d'huissier signifié le 29 décembre 2021, la société SHD-IMMO, venant aux droits du bailleur, a donné congé sans offre de renouvellement et avec offre d'indemnité d'éviction pour le 2 septembre 2022.

Suite à la désignation de M. [Z] [M] en qualité d'expert par ordonnance de référé du 22 avril 2022 dans le but d'évaluer l'indemnité d'éviction, la S.A.R.L. STEDEN a assigné la société SHD-IMMO devant le tribunal judiciaire pour solliciter son indemnisation par acte du 24 mai 2022.

Suivant acte signifié le 9 novembre 2022, la société SHD-IMMO a exercé son droit de repentir en acceptant le renouvellement du bail et en réclamant un loyer minimum garanti de 334 400 € hors taxes hors charges.

Selon mémoire préalable notifié par lettre recommandée du 8 novembre 2024, dont l'avis de réception a été signé le 13 novembre 2024, la S.A.S. SHD-IMMO a demandé la fixation du loyer du bail renouvelé à la somme de 334 400 € hors taxes hors charges par an.

La S.A.S. [X], anciennement dénommée SHD-IMMO, a fait assigner la S.A.R.L. STEDEN devant le juge des loyers commerciaux par acte de commissaire de justice du 11 mars 2026 pour solliciter :
- la fixation du montant du loyer du bail renouvelé au 9 novembre 2022 à la somme annuelle de 334 400 € hors taxes hors charges, toutes autres clauses du bail demeurant inchangées, sauf à intégrer les dispositions impératives de la loi du 18 juin 2014 et son décret d'application du 3 novembre 2014,
- la fixation des intérêts au taux légal majoré de 4 points conformément à l'article 53 du bail à compter des échéances sur la différence entre le loyer fixé et le loyer payé outre la capitalisation des intérêts,
- subsidiairement, l'organisation d'une mesure d'instruction et la fixation du loyer provisionnel à 334 400 € hors taxes à compter du 9 novembre 2022,
- la condamnation de son adversaire à payer une somme de 3 000,00 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- la condamnation de la défenderesse aux dépens, y compris les frais d'expertise s'il y a lieu.

Par mémoire n° 2 notifié électroniquement le 2 octobre 2026, la S.A.S [X] a maintenu ses prétentions initiales et a soutenu que :
- le plafonnement ne s'applique pas à un bail renouvelé, dont la durée de 10 ans est supérieure à 9 ans selon l'article L 145-33 du code de commerce,
- la valeur locative se détermine par référence aux prix constatés pour des locaux équivalents du centre commercial conformément aux articles L 145-33, R 145-3, R 145-6, R 145-7 du code de commerce et 34 du bail,
- la surface de 304 m² ne doit pas être pondérée, selon la charte de l'expertise et les stipulations du bail,
- le centre commercial conserve une forte attractivité, même pour les enseignes de prêt à porter,
- des enseignes similaires du centre commercial permettent de dégager des valeurs comprises entre 1 060 et 1 309 € le m²,
- une expertise en cours concernant l'enseigne [F] a permis de relever que la valeur de 561 € le m² était la plus basse et atypique,
- les critères de sélection des valeurs de voisinage présentés par la défenderesse ne sont pas justifiés et la valeur de 1 100 € le m² est pertinente,
- il n'y a pas lieu à minoration de la valeur locative ni à abattement, alors que tous les commerces supportent les mêmes charges,
- certaines clauses ne sont plus exobitantes depuis la loi Pinel, qui autorise le transfert de leur charge au preneur et d'autres ne sont plus applicables,
- la minoration pour loyer binaire ne s'applique pas lorsque les valeurs de référence sont fixées selon les mêmes modalités.

La S.A.R.L. STEDEN a répliqué par mémoire en réponse n° 2 du 6 octobre 2026 notifié électroniquement le même jour que :
- la règle du plafonnement ne s'applique pas lorsque la valeur locative est inférieure au plafond, conformément à l'article L 145-34 du code de commerce, de sorte que le loyer doit être fixé à la valeur locative définie par l'article L 145-33,
- l'article 34 du bail va dans le même sens et ne limite pas la comparaison à des enseignes de prêt à porter ni n'interdit l'application des abattements au titre de l'article R 145-8 du code de commerce,
- les réserves doivent être pondéres à 0,8 pour tenir compte du fait que leur exploitation en surface de vente est interdite,
- le bailleur ne peut se prévaloir de la vitrine qu'elle a fait installer à ses frais exclusifs, d'autant plus que les cellules voisines ont des vitrines identiques,
- les difficultés économiques rencontrées par les enseignes de prêt à porter sont attestées par le placement en redressement judiciaire de plusieurs enseignes du centre commercial,
- elle est fondée à revendiquer un abattement de 20 % au titre des clauses exorbitantes du droit commun, à déduire le montant de la taxe foncière au regard de la jurisprudence de la cour de cassation, et à appliquer un abattement pour clause de loyer variable,
- le choix de valeurs opéré par le bailleur au sein de la galerie commerciale n'est pas pertinent et privilégie les plus élevées,
- la situation du commerce [F] dont l'expertise est produite n'est pas comparable,

- au regard des valeurs de comparaison qu'elle estime pour sa part pertinentes, la valeur locative doit être fixée à 700 € par m² par an,
- après application des abattements et déductions, le loyer annuel s'élève à 116 745 € hors taxes hors charges.

Elle a conclu à la fixation du loyer du bail renouvelé au 9 novembre 2022 au montant de 116 745 €, au paiement par la société [X] des intérêts légaux sur les loyers trop perçus et d'une somme de 10 000 € hors taxes au titre des frais d'instance, subsidiairement à l'organisation d'une expertise aux frais avancés de son adversaire avec fixation du loyer provisionnel à 116 745 € hors taxes hors charges, avec en tout état de cause condamnation de la société [X] aux dépens dont distraction au profit de son avocat et à lui payer la somme de 10 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

L'affaire a été plaidée à l'audience du 12 octobre 2026, puis mise en délibéré avec l'indication que le jugement serait mis à disposition le 9 novembre 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Il résulte des articles L 145-33 et L 145-34 du code de commerce que le montant du loyer du bail à renouveler dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans doit correspondre à la valeur locative et ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction depuis la fixation initiale du loyer sauf modification notable :
- des caractéristiques du local considéré,
- de la destination des lieux,
- des obligations respectives des parties,
- des facteurs locaux de commercialité.

En l'espèce, en présence d'un loyer binaire, les règles du statut des baux commerciaux ne s'appliquent pas directement, de sorte que le plafonnement ne s'applique pas et que le loyer du bail renouvelé doit être fixé à la valeur locative déterminée dans les conditions de l'article 34 du bail « par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du centre commercial, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence ».

En tout état de cause, la durée du bail de 10 ans est supérieure à 9 ans et le preneur revendique une valeur locative inférieure au loyer plafonné.

Il est donc nécessaire de rechercher la valeur locative à la date du renouvellement.

Les parties sont en désaccord sur le montant de cette valeur locative, notamment à cause d'une divergence sur la surface pondérée des locaux et sur le choix des valeurs de voisinage pertinentes.

Il existe aussi un débat sur les éventuels abattements et déductions à opérer pour garantir une comparaison fiable.

Seul l'avis d'un technicien spécialisé en matière de baux commerciaux permettra d'avoir une opinion éclairée, dès lors qu'il pourra décrire les caractéristiques du local afin d'en rechercher la valeur locative dans le cadre d'un débat technique contradictoire.

Il convient en conséquence d'ordonner une expertise avant dire droit pour avoir un avis sur l'ensemble des éléments en litige.

Comme pour toute demande formée à titre provisionnel, seule une obligation non sérieusement contestable peut fonder le prix du loyer à payer.

En l'espèce, le débat porte justement sur la recherche de la valeur locative, de sorte que seules les règles du bail relatives à la fixation du loyer peuvent être considérées comme ne faisant pas l'objet d'une contestation sérieuse.

Il convient donc de rejeter les demandes de modification provisionnelle du loyer.

Les demandes concernant les frais et dépens seront réservées.

DECISION

Par ces motifs, le juge des loyers commerciaux, statuant publiquement, par jugement contradictoire et susceptible d'appel sur autorisation du premier président,

Ordonne une expertise avant dire droit,

Désigne pour y procéder M. [A] [W], expert près la cour d'appel de [Localité 3], demeurant [Adresse 3] - [Localité 4] Mobile : [XXXXXXXX01], Téléphone : [XXXXXXXX02], courriel : [Courriel 1], avec mission de :

* prendre connaissance des pièces du dossier, se faire communiquer tous documents utiles, recueillir l'avis des parties, entendre tout sachant, au besoin rédiger un pré-rapport,

* se rendre sur les lieux, visiter l'immeuble, en faire la description avec plan et photographies à l'appui,

* proposer un calcul de la surface pondérée des locaux,

* préciser toutes les caractéristiques susceptibles d'être prises en compte pour l'évaluation de la valeur locative conformément aux définitions des articles L 145-33, R 145-3 à R 145-8 du code de commerce et en suivant les stipulations de l'article 34 du bail,

* donner son avis sur la valeur locative à compter du 9 novembre 2022, conformément à ces critères,

* formuler toutes observations techniques utiles à la solution du litige,

Dit que la S.A.S. [X] devra consigner au greffe, avant le 9 janvier 2027, sous peine de caducité, une somme de 3 500,00 € à valoir sur les honoraires de l'expert,

Dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe avant le 31 décembre 2027,

Rejette les demandes de modification provisionnelle du loyer,

Réserve les autres demandes et les dépens.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Graziella CASAMATTA Pierre GRAMAIZE