

Tribunal judiciaire, Loyers commerciaux, Paris, Jugement du 29 juillet 2026, Répertoire général n° 22/05968

Fait droit à une partie des demandes du ou des demandeurs sans accorder de délais d'exécution au défendeur

Tribunal judiciaire, Loyers commerciaux, Paris, Jugement du 29 juillet 2026, Répertoire général n° 22/05968

Fait droit à une partie des demandes du ou des demandeurs sans accorder de délais d'exécution au défendeur

Source : données publiées par Open Data - Cour de cassation

Texte

TRIBUNAL

JUDICIAIRE

DE [Localité 1]

Loyers commerciaux

N° RG 22/05968

N° Portalis 352J-W-B7G-CW7SZ

N° MINUTE : 5

Assignation du :

06 Mai 2022

Jugement de fixation

[1]

[1] Expéditions

exécutoires

délivrées le :

JUGEMENT

rendu le 29 Juillet 2026

DEMANDERESSE

S.A.S GRANDVISION FRANCE

[Adresse 1]

[Localité 2]

représentée par Maître Romain LESUEUR, avocat au barreau de PARIS, avocat plaident, vestiaire #A0292

DEFENDERESSE

S.C.I BARBES 19

[Adresse 2]

[Localité 3]

représentée par Maître Carine SMADJA, avocate au barreau de PARIS, avocate plaidante, vestiaire #E1434

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Sabine FORESTIER, Vice-présidente, 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 lors des débats et de Camille BERGER, Greffière lors de la mise à disposition

DEBATS

A l'audience du 06 Mai 2026 tenue publiquement

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe

Contradictoire

En premier ressort

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 03 septembre 2007, Mme [B] [J] et Mme [U] [J], aux droits et obligations desquelles se trouve la société BARBES 19, ont donné à bail commercial à la société GRAND OPTICAL, aux droits et obligations de laquelle se trouve la société GRANDVISION FRANCE, des locaux dépendant d'un immeuble sis à [Localité 4], [Adresse 3] et [Adresse 4], pour une durée de neuf années du 1er octobre 2007 au 30 septembre 2016, l'exercice de l'activité « d'optique, lunetterie, audio-prothèses, ensemble ou séparément et accessoires s'y rapportant » et un loyer annuel de 100.000 euros hors charges et hors taxes.

Par acte d'huissier de justice signifié le 05 novembre 2021, la société GRANDVISION FRANCE a sollicité de la société BARBES 19 le renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2022 , pour une durée de neuf années et un loyer annuel de 100.000 euros hors taxes et hors charges.

Sur ce,

L'expert retient une surface utile de 352,30 m² qu'il arrondit à 352 m² au regard d'un plan avec relevé de surfaces utiles des locaux dressé par M. [C] [D], architecte DPLG, sous réserve du contrôle par un géomètre-expert.

Cette surface utile n'est pas contestée par les parties.

L'expert évalue ensuite la surface pondérée des locaux ainsi qu'il suit :

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, qu'il est d'usage d'appliquer (5ème édition de mars 2017 applicable à l'espèce), préconise les coefficient suivants pour la pondération des surfaces des boutiques de centre-ville jusqu'à 600 m² :

En ce qui concerne la pondération du premier sous-sol, l'expert a appliqué un coefficient de 0,25 en considérant qu'il s'agissait d'une annexe diverse reliée et en tenant compte de ses caractéristiques générales notamment la hauteur sous plafond comprise entre 2,80 m et 3,00 m et la trémie d'escalier qui relie chaque niveau à l'autre. Il apparaît en effet que ce local ne constitue pas une zone de vente, ainsi que le soutient la société BARBES 19, mais une annexe. En revanche, l'expert indique avoir tenu compte de l'état d'origine du sous-sol lorsque les deux niveaux étaient reliés entre eux et que le premier niveau était relié au rez-de-chaussée alors qu'il est établi que le premier niveau n'est plus relié au rez-de-chaussée compte tenu des modifications réalisées par la société GRANDVISION FRANCE. Néanmoins, la société GRANDVISION FRANCE acceptant le coefficient de pondération de 0,25, lequel lui est moins favorable que les coefficients de 0,10 à 0,15 préconisés par la charte pour les annexes diverses non reliées, celui-ci doit être appliqué.

S'agissant de la pondération de l'entresol, l'expert distingue entre la zone à laquelle la clientèle a accès qu'il pondère à 0,60 et celle constituée de locaux annexes qu'il pondère à 0,40. Il n'y a pas lieu de tenir compte de l'intérêt primordial de cet espace pour l'exercice de l'activité, ainsi que le sollicite à la société BARBES 19 pour voir porter le coefficient à 0,8, car la pondération est strictement immobilière et qu'elle ne doit donc pas prendre en compte l'usage et l'affectation des différentes surfaces par le locataire, mais uniquement les caractéristiques des locaux. Les coefficients de 0,60 et 0,40 proposés par l'expert seront donc retenus.

Enfin, en ce qui concerne les locaux du premier étage, ainsi que cela a été retenu dans les développements précédents, il convient de tenir compte du fait qu'il s'agit de locaux annexes et non plus d'un appartement. La pondération appliquée par l'expert s'avère donc justifiée.

Par conséquent, la surface pondérée totale s'établit à 173,35 m²B.