

**TRIBUNAL  
JUDICIAIRE  
DE PARIS**



Loyers commerciaux

**N° RG 21/11942  
N° Portalis  
352J-W-B7F-CVHCM**

N° MINUTE : 4

Assignation du :  
23 Septembre 2021

*Jugement de fixation*

**JUGEMENT  
rendu le 04 Septembre 2023**

**DEMANDERESSE**

**S.A.R.L. POPS, représentée par son gérant, Monsieur Olivier  
DUFRESNE**  
18 bis rue Tiquetonne  
75002 PARIS

représentée par Maître Estelle GOUBARD, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaçant, vestiaire #C0419

**DEFENDERESSE**

**S.C.I. TIQUE 2**  
47 rue du Général Delestraint  
75016 PARIS

représentée par Maître Vincent LOIR, avocat au barreau de PARIS, avocat  
plaçant, vestiaire #E0874

**Expéditions  
exécutoires  
délivrées le :**

## **COMPOSITION DU TRIBUNAL**

Anne-Claire LE BRAS, 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 R145-23 du Code de commerce ;

assistée de Camille BERGER, Greffière

## **DEBATS**

A l'audience du 16 Mai 2023 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 30 décembre 2002, M. David, aux droits duquel vient la SCI TIQUE, puis la SCI TIQUE 2 (la SCI), a donné à bail, à compter du 1er janvier 2003, à la société AMARIN, devenue la société TIQUETONNE, aux droits de laquelle vient la société POPS, un local à usage commercial dépendant d'un immeuble situé 18 et 18 bis rue Tiquetonne, Paris 2ème, pour une durée de 9 ans, moyennant un loyer en principal de 75 000 euros et un forfait annuel de 5 000 euros HT au titre des charges.

Par acte sous seing privé en date du 4 août 2011, la SCI TIQUE et la société POPS ont conclu un avenant de renouvellement du bail commercial aux clauses, charges et conditions du bail initial, à compter du 1er janvier 2012, pour une durée de 9 ans, jusqu'au 31 décembre 2020.

Par avenant en date du 30 décembre 2012, signé le 2 juin 2016, la SCI TIQUE et la société TIQUETONNE ont convenu de réduire l'assiette des locaux loués au 18 et 18 bis rue Tiquetonne aux seuls locaux sis 18 rue Tiquetonne et de réduire le loyer annuel en principal à la somme de 57 000 euros HT/HC à compter du 2 juin 2016, et la provision sur charges à la somme de 6 000 euros.

Par acte d'huissier du 24 décembre 2020, la société POPS a sollicité le renouvellement du bail moyennant un loyer annuel de 45 000 euros en principal. Par courrier recommandé avec accusé de réception du 22 janvier 2021, le bailleur a accepté le principe du renouvellement mais contesté le loyer proposé.

Après avoir notifié par courrier recommandé avec accusé de réception le 19

mai 2021, reçu le 25 mai 2021, un mémoire préalable dans lequel elle sollicitait la fixation du prix du loyer du bail renouvelé à la somme annuelle de 45 000 euros HT/HC en principal, la société POPS, reprenant les termes de son mémoire préalable, a fait assigner par acte d'huissier du 23 septembre 2021 la SCI devant le juge des loyers commerciaux, afin de voir :

- “ *fixer le montant du loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2021 à la somme annuelle HT HC en principal de 46 400 euros, ramenée à la somme de 27 840 euros pendant la période de crise sanitaire (entre le 1er janvier 2021 et la levée des mesures de police administrative ayant affecté l'activité du preneur),*
- *condamner la SCI à lui rembourser le trop-perçu de loyers à compter du 1er janvier 2021, avec capitalisation des intérêts au taux légal à compter de chaque échéance,*
- *subsidairement, ordonner une mesure d'expertise.*
- *dire qu'en cas d'expertise, le montant du loyer provisionnel sera fixé à la somme annuelle en principal de 50 000 euros HT,*
- *ordonner l'exécution provisoire,*
- *réserver les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile. “*

Par mémoire en réponse notifié le 15 septembre 2021, la SCI demande au juge des loyers commerciaux de :

- “ *débouter la société POPS de toutes ses demandes, fins et prétentions,*
- *fixer à 77 900 euros, en principal, le montant du loyer annuel en renouvellement à compter du 1er janvier 2021,*
- *dire que les intérêts au taux légal seront dus sur tout rappel de loyer à compter de la notification du présent envoi,*
- *condamner la partie défenderesse en tous les dépens.*
- *subsidairement, si une expertise était ordonnée, fixer le montant du loyer provisoire à la somme de 65 000 euros par an en principal. “*

Par jugement du 02 décembre 2021, le juge des loyers commerciaux a constaté, par l'effet de la demande de renouvellement émanant de la société POPS, et son acceptation par la SCI, le principe du renouvellement du bail liant les parties à compter du 1er janvier 2021 et, avant dire droit sur le fond, désigné en qualité d'expert M. Gaël LE VEVE avec mission de rechercher la valeur locative des lieux loués au 1er janvier 2021.

L'expert a déposé son rapport le 03 novembre 2022. Il conclut à une valeur locative de 50 300 euros.

Par mémoire en ouverture de rapport signifié par acte d'huissier le 04 mai 2023, la société POPS demande au juge des loyers de :

- “ *A titre principal,*
- *Fixer le loyer du bail renouvelé depuis le 1er janvier 2021 à la somme principale annuelle de 46 165,00 Euros HT/HC correspondant à la valeur locative ramenée à la somme de 27.700,00 Euros HT/HC pendant les périodes de fermeture administrative des locaux dues à la crise sanitaire de la covid 19 (soit entre le 15 mars 2020 et le 10 mai 2020 inclus et entre le 30 octobre et le 27 novembre 2020 inclus), toutes les autres clauses, charges et conditions du bail expirant restant inchangées ;*
- *Condamner la SCI TIQUE 2 à rembourser à la SARL POPS les loyers trop-perçus à compter du 1er janvier 2021, avec intérêts au taux légal à*

*compter de chaque échéance ;*

*- Ordonner la capitalisation des intérêts échus depuis plus d'une année, A titre infiniment subsidiaire, au visa de l'article L. 145-34, 1er alinéa du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014,*

*- Constaté, dire et juger que le preneur n'a pas renoncé au plafonnement, et ordonner que le loyer du bail renouvelé à partir du 1er janvier 2021 ne saurait donc excéder le montant résultant de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE appliqué au loyer initial du bail à renouveler, soit la somme de 59 970,00 € HT/HC à compter du 1er janvier 2021,*

*En tout état de cause,*

*- Condamner la SCI TIQUE 2 aux entiers dépens de l'instance en ce y compris les frais d'expertise judiciaire d'un montant de 5 300 euros (Pièce n°16) ;*

*- Ordonner l'exécution provisoire jugement à venir, nonobstant appel et sans caution. “*

La locataire fait valoir que le loyer renouvelé doit être fixé à la valeur locative à la baisse, soit 46 165 €/an/HT/HC, ramenée à 27 700 €/an/HT/HC pendant les périodes de fermeture administratives des locaux. Elle indique se ranger à l'estimation de la surface pondérée retenue par l'expert à concurrence de 86,20 m<sup>2</sup>B. Elle invoque une modification notable des obligations des parties entraînant le déplafonnement du loyer liée à la crise sanitaire dont l'impact a été notable en dépit de son caractère temporaire et qui a conduit à des fermetures pendant les confinements puis des restrictions avec des capacités d'accueil limitées. Elle en déduit une baisse de la valeur locative.

Elle soutient que la valeur unitaire locative doit être fixée à 580 €/m<sup>2</sup>B compte tenu de la période COVID et du caractère modeste des aménagements ainsi que de la présence de nombreux poteaux ponctuant les diverses zones du salon de coiffure. Elle approuve l'expert d'avoir retenu le caractère modeste des aménagements des locaux. Elle ajoute que si les travaux entrepris devaient être qualifiés d'améliorations, ils ne pourraient être pris en considération dans le cadre de la détermination de la valeur locative puisque les effets de l'accession sont reportés au second renouvellement consécutif à l'exécution des travaux par le preneur. Elle approuve l'expert d'avoir pratiqué un abattement au titre de la taxe foncière. Elle estime qu'un abattement de 5% au titre de la non-conformité de l'installation électrique et de la défaillance du système de chauffage doit être appliqué, ainsi qu'un abattement temporaire de 40% en raison de la crise sanitaire du COVID 19.

Par mémoire régulièrement notifié le 05 mai 2023, la SCI TIQUE 2 demande au juge des loyers commerciaux de :

*- “ Se déclarer incompétent au profit du tribunal judiciaire de Paris pour statuer sur la demande de la société POPS visant à ramener la valeur locative des locaux « à la somme de 27 700 € HT/HC pendant les périodes de fermeture administrative des locaux dues à la crise sanitaire de la covid 19 (soit entre le 15 mars 2020 et le 10 mai 2020 inclus et entre le 30 octobre et le 27 novembre 2020 inclus) » ;*

*- Débouter la société POPS de toutes ses fins, demandes et prétentions ;*

*- Fixer à 61 497,40 euros, en principal le montant du loyer annuel en renouvellement à compter du 1er janvier 2021;*

*- Dire que les intérêts au taux légal seront dus sur tout rappel de loyer à compter du 1er janvier 2021 ;*

*- Condamner la société POPS à payer à la SCI TIQUE 2 la somme de 5 000*

*euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens. “*

La bailleuse soutient en substance que la demande de la locataire est formée pour partie devant une juridiction incompétente pour en connaître. Elle fait valoir en effet que la demande de voir ramener la valeur locative à la somme de 27 700 euros pendant les périodes de fermeture administrative dues à la crise sanitaire est une demande en réduction du loyer déjà acquitté entre le 15 mars et le 10 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 27 novembre 2020, période qui est antérieure au renouvellement du bail, en sorte que cette demande n'a pas pour objet la fixation du prix du bail renouvelé et échappe à la compétence du juge des loyers. La bailleuse conteste la valorisation à 580 €/m<sup>2</sup> B revendiquée par la société POPS et se prévaut du loyer de 667 €/m<sup>2</sup>B arrêté par l'expert pour les locaux de la boutique mitoyenne, issue de la division des locaux avec ceux sous expertise, pour en déduire que le différentiel entre la valeur locative de ces derniers estimée par l'expert et le loyer du local adjacent ne serait pas justifiée s'agissant de locaux initialement réunis dans le même bail et au regard d'une activité économique déclinante en 2021.

Elle s'oppose à l'abattement pour taxe foncière revendiqué par la société POPS en ce que la prise en charge par le preneur de cette taxe constitue une clause d'usage à Paris, ainsi qu'à l'abattement pour non conformité électrique qui constitue en réalité une demande indemnitaire ne relevant pas de la compétence du juge des loyers et qu'elle a portée en tout état de cause devant le tribunal judiciaire.

L'affaire a été plaidée le 16 mai 2023, mise en délibéré au 29 août 2023 et prorogée au 04 septembre 2023.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **Sur la compétence du juge des loyers**

Selon l'article R.145-23 du code de commerce, les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

Il en résulte que la compétence du juge des loyers étant strictement limitée à la fixation du prix du bail renouvelé, le juge des loyers commerciaux, ne peut fixer le prix du bail pour une période antérieure au renouvellement de celui-ci.

En l'espèce, la société POPS demande au juge des loyers commerciaux de fixer le loyer du bail renouvelé à compter du 1er janvier 2021 à la somme annuelle de 46 165 € HT et HC et de ramener le prix du bail à la somme de 27 700 € HT et HC pendant les périodes de fermeture administrative des locaux dues à la crise sanitaire, soit entre le 15 mars et le 10 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 27 novembre 2020 inclus.

En saisissant le juge des loyers d'une demande de réduction du loyer au titre

de périodes qui sont antérieures au renouvellement du bail survenu à compter du 1er janvier 2021, la société POPS a formé une demande qui n'a, en partie, pas pour objet la fixation du prix du bail renouvelé et n'entre pas, par voie de conséquence, dans les pouvoirs du juge des loyers.

Dans ces conditions, la demande de la société POPS en ce qu'elle porte sur les périodes de fermeture administrative des locaux dues à la crise sanitaire et antérieures au 1er janvier 2021 date de renouvellement du bail est irrecevable.

### **Sur la fixation du prix du bail renouvelé**

Selon les articles L.145-33 et L.145-34 du code de commerce, le prix du bail renouvelé doit être fixé à la valeur locative si celle-ci est inférieure au prix résultant de l'application des indices, ou au loyer plafond si cette valeur locative est supérieure à celui-ci, à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4 de l'article L.145-33 du même code, soit les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties et les facteurs locaux de commercialité, ce qui permet la fixation à la valeur locative supérieure au loyer plafond.

La modification des éléments mentionnés aux 1° à 4° précités peut donc constituer un motif de déplafonnement du nouveau loyer si elle est notable et survenue au cours du bail expiré et de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur.

La bailleresse invoque plusieurs motifs de déplafonnement tenant à la modification des caractéristiques du local et de travaux d'aménagement des lieux loués en cours de bail qui ont fait accession au preneur, celui-ci concluant, à titre principal, au déplafonnement par suite de la modification conventionnelle du loyer en cours de bail constitutive d'une modification notable des obligations des parties et, à titre subsidiaire, à la fixation du loyer par application des indices. Les parties s'accordant à titre principal sur le déplafonnement du prix du bail renouvelé au 1er janvier 2021, il y a lieu de dire que le prix du loyer renouvelé sera fixé à la valeur locative.

S'agissant de l'arrière-boutique, l'expert retient un coefficient de pondération de 0,40 correspondant à la 3ème zone de vente par rapport à la vitrine, relevant que les lieux sont étriqués, tandis que la bailleresse sollicite d'appliquer un coefficient de 0,80 correspondant à la zone 2. Toutefois, il résulte tant de l'expertise judiciaire que des expertises amiables que les locaux correspondant à l'arrière-boutique et abritant notamment une réserve et des sanitaires ne sont pas en réalité accessibles à la clientèle, l'expert M. MARX relevant en outre que cette pièce ne dispose pas de lumière naturelle, de sorte que, ne constituant pas une surface de vente, il n'y a pas lieu de les valoriser comme tels. Par conséquent, c'est à bon droit que l'expert judiciaire a appliqué à l'arrière-boutique un coefficient de 0,40, qui sera retenu.

Par conséquent, le loyer de renouvellement au 1er janvier 2016 sera fixé à la somme de 22 952 euros.

Les locaux loués sont situés 18 rue de Tiquetonne, voie secondaire étroite de 300 mètres de long, interdite aux véhicules motorisés, comprise entre la rue Saint-Denis et la rue Etienne Marcel, au sein d'un quartier central et animé

d'habitation et de bureaux du 2<sup>ème</sup> arrondissement. L'expert relève que les locaux, desservis par une station de métro située à 200 m, sont situés dans un tronçon révélant une bonne adéquation entre l'activité de salon de coiffure et la commercialité de l'emplacement.

Les locaux dépendent d'un immeuble ancien qualifié de bel aspect, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages droits et d'un 6<sup>ème</sup> étage légèrement mansardé, avec une façade en pierre de taille apparente légèrement ouvragée et des garde-corps en ferronnerie ouvragée. Les locaux, qui sont distribués sur deux niveaux, en rez-de-chaussée et sous-sol, reliés par un escalier métallique, comprennent au rez-de-chaussée une boutique présentant un linéaire de façade de 6 mètres avec accès par une porte vitrée à double battant, une zone d'accueil, plusieurs poteaux ponctuant les diverses zones du salon de coiffure équipé de dix postes de coiffage et 4 bacs de lavage et distribuant un laboratoire éclairé en second jour, des sanitaires et un local technique. Au sous-sol, l'expert décrit une première réserve à usages de laverie pour une partie et de local syndical pour l'autre, une seconde réserve, le tout carrelé, avec murs et plafond peints. L'expert relève la configuration irrégulière des locaux et le caractère modeste des aménagements.

S'agissant de la surface des locaux, les parties qui ne contestent pas l'évaluation de la surface utile de 140 m<sup>2</sup> établie par l'expert à partir des plans établis par BATI-PLANS et des relevés faits sur site lors de la réunion d'expertise du 05 avril 2022, demeurent en désaccord sur l'application des coefficients de pondération de la zone 2 exclusivement, la bailleresse sollicitant que cette zone soit davantage valorisée par l'application d'un coefficient de 1.

L'expert propose en effet de pondérer la première zone de la boutique de 31 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de 5 m, avec un coefficient de 1, la deuxième zone d'une surface de 30 m<sup>2</sup>, sur la même profondeur, avec un coefficient de 0,80 et la troisième zone d'une surface de 37 m<sup>2</sup> d'un coefficient de 0,50, qu'il applique également au laboratoire d'une surface de 6,50 m<sup>2</sup>, mais qu'il réduit à 0,40 pour le dégagement et les sanitaires d'une surface de 3,80 m<sup>2</sup>, à 0,30 pour le débarras d'une surface de 2 m<sup>2</sup> et à 0,20 pour le local technique d'une surface de 1,80 m<sup>2</sup>, cependant qu'il applique un coefficient de 0,25 pour les réserves. Ces coefficients, acceptés par les parties sauf pour la zone 2, s'avèrent conformes aux usages et à l'affectation des surfaces, en particulier s'agissant de la zone 2 dont le coefficient usuellement compris entre 0,80 et 1 a été à juste titre fixé à 0,80 par l'expert. Ils seront donc retenus et la surface pondérée sera fixée à 86,20 m<sup>2</sup>B.

Le bail comprend une clause de destination ainsi rédigée « *salon de coiffure, institut de beauté, vente de cosmétiques et parfumerie et cours de formation de coiffure à l'exception de toute autre activité* ». Le preneur supporte les taxes foncières et les travaux de mise en conformité stipulés aux 5, 13 et 14<sup>o</sup> de la clause Charges et Conditions.

L'expert retient, au titre des éléments de comparaison, 2 fixations judiciaires dont l'une concerne des locaux de café-restaurant d'une surface équivalente et à même distance du métro que les locaux sous expertise, moyennant un prix unitaire de 750 €/m<sup>2</sup>B et l'autre, une boutique de prêt-à-porter rue Etienne Marcel, à 100 m de la rue Tiquetonne, moyennant le prix unitaire de 1 050 €/m<sup>2</sup>B, 2 fixations amiables de loyers de renouvellement en janvier 2017 et janvier 2018, moyennant un prix unitaire de 572 €/m<sup>2</sup>B et de 837 €/m<sup>2</sup>B pour des locaux sis rue Saint-Denis dont une référence concerne un salon de

coiffure situé à 100 m du métro Etienne Marcel, 5 locations nouvelles toutes situées rue Tiquetonne, sauf une rue Mandar, pour des baux compris entre 2015 et novembre 2021, concernant des activités d'équipement de la personne, d'institut de beauté et de restauration, avec des prix unitaires allant de 667 à 435 euros du m<sup>2</sup>B, une des références comportant la décapitalisation du pas de porte pour une valeur locative de marché reconstituée de 809 euros du m<sup>2</sup> pondéré, tandis qu'une référence retenue par l'expert à 667 €/m<sup>2</sup>B porte sur les locaux sis 18 bis rue Tiquetonne dont le bail conclu le 19 novembre 2021 est issu de la division des locaux auparavant réunis avec les locaux sous expertise dans un bail unique.

L'expert relève, outre le bel aspect de l'immeuble et la situation géographique des locaux, dans un quartier central et animé mixte d'habitations et de bureaux, dans lequel la population jouit d'un fort pouvoir d'achat, la configuration irrégulière des locaux, le caractère modeste des aménagements et la présence de plusieurs poteaux ponctuant les diverses zones du salon de coiffure, mais aussi les clauses et conditions locatives, en particulier l'activité de salon de coiffure exercée, et l'état du marché des loyers dans un contexte économique difficile en raison de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19.

La SCI TIQUE 2 invoque les aménagements réalisés au cours du bail expiré qui ont fait accession au bailleur pour soutenir qu'ils doivent être pris en considération pour la détermination de la valeur locative. Le bail conclu entre les parties le 30 décembre 2002 stipule que le preneur accepte « *de prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, c'est-à-dire aux normes de sécurité et d'hygiène, le preneur étant autorisé à effectuer à ses frais tous les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation de son activité. A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du preneur, lesdits travaux resteront sans indemnité la propriété du bailleur* ». Au vu de la possibilité laissée au bailleur d'accéder à la propriété des aménagements réalisés par le preneur à son départ, la clause d'accession s'analyse comme une clause d'accession en fin de jouissance et non à l'expiration du bail. Il en résulte que le bail liant les parties comportant une clause d'accession en fin de jouissance, les aménagements réalisés par la société POPS au cours du bail expiré n'ont pas fait immédiatement accession au bailleur et revêtent en tout état de cause un caractère modeste, relevé par l'expert et non utilement contredit par la bailleuse. La valeur locative des locaux sera donc fixée sans prendre en considération ces éléments.

La bailleuse se prévaut du loyer de 667 €/m<sup>2</sup>B arrêté par l'expert pour les locaux de la boutique mitoyenne, issue de la division des locaux avec ceux sous expertise, pour en déduire que le différentiel entre la valeur locative de ces derniers estimée par l'expert et le loyer du local adjacent ne serait pas justifiée, alors que le loyer du bail conclu en première location le 19 novembre 2021 a été fixé à une valeur locative de marché et que l'expert a considéré à juste titre que la valeur locative brute statutaire des locaux du 18 rue Tiquetonne lui était inférieure.

Au regard de ces éléments, l'expert doit être approuvé en ce qu'il retient une valeur locative de renouvellement au 1er janvier 2021 de 600 euros du m<sup>2</sup> annuel.

Le preneur sollicite un abattement au titre de la taxe foncière, de 5% au titre de la non-conformité de l'installation électrique et de la défaillance du système de chauffage et de 40%, à titre temporaire, au titre de la crise



sanitaire du COVID-19.

L'expert a proposé de corriger la valeur locative sous forme d'une déduction au réel du montant de la taxe foncière à hauteur de 1 402 euros, cependant qu'il renvoie au juge des loyers le soin de juger si des abattements pour travaux de mise en conformité et pour crise sanitaire doivent être appliqués, observant que la valeur locative a été estimée en considération des caractéristiques physiques des locaux à la date d'effet du bail renouvelé, en l'absence d'éléments produits justifiant des aménagements réalisés en cours du bail expiré, sans participation financière du bailleur.

Dès lors que le bail liant les parties transfère sur le preneur, par diverses clauses, des charges qui sont attachées à la qualité de propriétaire, comme le coût de la taxe foncière, ces clauses, par application des dispositions de l'article R. 145-8 du code de commerce, sont exorbitantes du droit commun du bail en ce qu'elles imposent des obligations au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages, et il doit donc en être tenu compte pour minorer la valeur locative en appliquant un pourcentage, exception faite de l'impôt foncier pour lequel sera appliqué un abattement au réel, soit en l'espèce la somme de 1 402 euros correspondant à la quote-part de la taxe foncière pour l'année 2021 ainsi qu'il est justifié aux débats.

La société POPS revendique une minoration de la valeur locative au titre du transfert des travaux de mise en conformité. Si ceux-ci, sauf clause expresse du contrat, sont à la charge du bailleur qui est tenu de délivrer et d'entretenir la chose en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, force est de constater que la demande d'abattement pour non-dissociation de l'installation électrique des locaux objets du bail initial constitue une demande indemnitaire ne relevant pas des pouvoirs du juge des loyers commerciaux et dont la société POPS a saisi le tribunal judiciaire de Paris ainsi que le rapporte cette dernière dans ses écritures, en sorte que l'abattement demandé n'est pas justifié. Quant à la demande d'un abattement temporaire de 40% en raison de la crise sanitaire du COVID-19 étant irrecevable, l'abattement sera écarté, étant ajouté que les fermetures administratives décidées par les pouvoirs publics n'ont pas suspendu ni exonéré les locataires de leur obligation de payer les loyers échus durant ces périodes.

Le prix du bail renouvelé à compter du 1er janvier 2021 sera donc fixé à la somme de 50 318 euros [(86,20 x 600 €) - 1 402 euros] annuelle en principal arrondie à 50 300 euros.

Par application de l'article R145-23 du code de commerce, il n'appartient pas au juge des loyers commerciaux de se prononcer sur la demande de condamnation de la bailleuse à payer à la locataire le reliquat de loyer, dès lors qu'il incombe aux parties de faire leurs comptes.

Le loyer de renouvellement étant inférieur au loyer contractuel indexé de 59 970 euros HT/HC/an au 1er janvier 2021, le preneur est fondé à obtenir les intérêts au taux légal sur les trop-perçus, lequel seront dus à compter de l'assignation, puis au fur et à mesure des échéances échues.

En raison de l'indétermination du montant du loyer pendant toute la durée de la procédure, la demande de capitalisation des intérêts sera rejetée.

## **Sur les autres demandes**

La procédure et l'expertise ayant été nécessaires pour fixer les droits respectifs des parties, il convient d'ordonner le partage des dépens, en ce inclus les frais d'expertise judiciaire, chaque partie conservant la charge de l'expertise amiable qu'elle a elle-même diligentée.

En raison du partage des dépens, la demande de la SCI au titre des frais irrépétibles sera rejetée.

### **PAR CES MOTIFS**

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

Vu le jugement du 2 décembre 2021,

Déclare irrecevable la demande en réduction du prix du bail liant les parties pendant les périodes de fermeture administratives dues à la crise sanitaire, entre le 15 mars et le 10 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 27 novembre 2020,

Fixe à la somme de **50 300 euros** en principal, hors taxes et hors charges, par an, à compter du 1er janvier 2021, le montant du loyer annuel du bail renouvelé entre la SCI TIQUE 2 et la société POPS et portant sur les locaux situés 18 rue Tiquetonne à Paris 2ème,

Dit qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des loyers de condamner la SCI TIQUE 2 au paiement de l'arriéré locatif,

Dit qu'ont couru des intérêts au taux légal sur le différentiel entre le loyer effectivement acquitté et le loyer finalement dû, à compter de l'assignation pour les loyers échus avant cette date, puis à compter de chaque échéance contractuelle pour les loyers échus après cette date,

Dit n'y avoir lieu à capitalisation,

Partage les dépens, en ce inclus les coûts d'expertise judiciaire, par moitié entre les parties, chaque partie conservant toutefois la charge de l'expertise amiable qu'elle a diligentée,

Rejette la demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande plus ample ou contraire.

**Fait et jugé à Paris, le 04 septembre 2023.**

**LA GREFFIERE  
C. BERGER**

**LA PRESIDENTE  
A-C. LE BRAS**