

MINUTE N° :
JUGEMENT DU :
DOSSIER N° :
AFFAIRE :

[REDACTED] C/ S.A.R.L. [REDACTED]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL

3ème Chambre

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Madame LAMBERT, Vice-Présidente

Statuant par application des articles 812 à 816 du Code de Procédure Civile,
avis préalablement donné aux Avocats.

GREFFIER :

lors des débats : Madame REA, Greffier

lors du prononcé : Madame DJOUDI, Faisant fonction de Greffier

PARTIES :

DEMANDEURS

[REDACTED]
NE

[REDACTED]

représentés par Me Henry SUN, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P 451

DEFENDERESSE

[REDACTED]

représentée par Me Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS, vestiaire :
E0483

Clôture prononcée le : 22 janvier 2026

Débats tenus à l'audience du : 09 février 2026

Date de délibéré indiquée par le Président : 14 avril 2026

Jugement prononcé par mise à disposition au greffe du 14 avril 2026.

FAITS CONSTANTS ET PROCÉDURE

M. [REDACTED]
Boulevard d'Al [REDACTED] ine au Perr [REDACTED]

Suivant acte en date du 26 novembre 2010, les consorts Ye ont consenti à la société [REDACTED] un bail commercial portant sur ces locaux pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 26 novembre 2010 et pour se terminer le 25 novembre 2019, moyennant un loyer annuel initial hors taxes et hors charges de 34 800 €, payable trimestriellement et d'avance et un dépôt de garantie de 8 700 € correspondant à un trois mois de loyer.

Les locaux loués sont à destination de restaurant, traiteur, plats à emporter, restauration rapide, livraison à domicile, et comprennent :

- Un rez-de-chaussée : salle à usage de restaurant, cuisine, sanitaire et cave,
- Un premier étage composé de trois chambres et un salon à usage d'habitation,
- Et les combles non aménagées.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 05 janvier 2022, la société [REDACTED] a sollicité le renouvellement du bail commercial.

Par courrier en date du 20 janvier 2023, les bailleurs ont indiqué procéder à la révision triennale du loyer pour les années 2016 et 2019 et fixer le montant du loyer à compter de la date d'effet du renouvellement du bail soit le 1^{er} avril 2022.

Suivant assignation délivrée le 28 octobre 2024, M. [REDACTED] ont attiré la société [REDACTED] devant le tribunal judiciaire [REDACTED] aux fins notamment de voir prononcer la résiliation du bail.

EXPOSE DES PRÉTENTIONS ET MOYENS

Dans leurs dernières conclusions notifiées le 28 août 2025, les consorts Ye demandent à la juridiction, au visa des articles L.145-12 du Code de commerce, 1103

[REDACTED] :
[REDACTED] en leurs demandes et les

- *FIXER le montant du loyer renouvelé annuel hors taxes et hors charges à compter du 1^{er} avril 2022 à la somme de 40.098,44 €;*
- *PRONONCER la résiliation du bail commercial à compter du 19 septembre 2023;*

A titre principal :

[REDACTED] et
[REDACTED] me de 22 [REDACTED] me suit :

€ au titre de la régularisation du loyer à compter du 26 novembre 2016 au 31 mars 2022 ;

- 3 733,67 € au titre du solde du loyer renouvelé à compter du 1^{er} avril 2022 et jusqu'au 18 septembre 2023,*
- 2 630,54 € au titre du solde de l'indemnité d'occupation à compter du 19 septembre 2023 jusqu'au 30 septembre 2024 ;*
- 1 324,61 € au titre du complément du dépôt de garantie ;*

- 10 024,61 € au titre de l'indemnité d'occupation au titre du dernier trimestre 2024,
- En sus, l'indemnité d'occupation due à compter du 1^{er} janvier 2025, à parfaire au jour de la décision à intervenir ;

A titre subsidiaire :

- JUGER que Monsieur [REDACTED] renoncent à leur demande au titre de la régularisation [REDACTED] compter du 26 novembre 2016 au 31

[REDACTED] et [REDACTED] me de 177 [REDACTED] me suit :

7 € au titre du solde du loyer renouvelé à compter du 1^{er} avril 2022 et jusqu'au 18 septembre 2023,

- 2 630,54 € au titre du solde de l'indemnité d'occupation à compter du 19 septembre 2023 jusqu'au 30 septembre 2024 ;

- 1 324,61 € au titre du complément du dépôt de garantie ;

- 10 024,61 € au titre de l'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} octobre 2024, à parfaire au jour de la décision à intervenir ;

- En sus, l'indemnité d'occupation due à compter du 1^{er} janvier 2025, à parfaire au jour de la décision à intervenir ;

[REDACTED] et [REDACTED] de 3 000 € e [REDACTED] 700 du Code de

[REDACTED] aux entiers dépens. »

d'occupation.

- depuis 2010, la société [REDACTED] n'a réglé aucune somme au titre de la révision

du 26 novembre 2016 au 31 mars 2022, le commandement de payer visant la clause résolutoire reste valide et la résiliation devra être ordonnée.

rectifié l'indice dans l'assignation, et conclu à ce que le loyer annuel hors charges et hors taxes aurait dû s'établir à compter du 1^{er} avril 2022, à la somme 40.098,44 €

Dans ses dernières conclusions notifiées le 4 avril 2025, la société [REDACTED] demande au tribunal au visa des articles L.145-38, R.145-20, L.145-9, L.145-34 du Code de commerce, de :

« - CONSTATER que la société [REDACTED] a continué de s'acquitter régulier de son loyer en l'absence d'accord intervenu entre les parties ;

- CONSTATER l'absence de révision triennale rétroactive des loyers pour les années 2016 et 2019 ;

- CONSTATER l'inopérance de la fixation du loyer renouvelé sur la base de l'indice des couts de la construction ;

- ORDONNER que le commandement de payer visant la clause résolutoire du 18 août 2023 a été mise en œuvre de mauvaise foi ;

[REDACTED]

- *FIXER le loyer renouvelé hors taxes et hors charges à la date du 1^{er} avril 2022 à la somme de 40.098,44 euros ;*
- *ORDONNER que la société [REDACTED] disposera d'un délai de trois mois pour régler la somme de 7.636,92 euros au titre du loyer renouvelé à compter de la signification de la décision à intervenir*

[REDACTED] la
instance, en
application des dispositions des articles 699 et 700 du Code de procédure civile. »

[REDACTED]

[REDACTED]

paiement de la somme de 6.163,30 euros relative à ladite révision pour les années 2016 et 2019. Or, la révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande

[REDACTED]

[REDACTED]

révision. Il est donc clair que la société [REDACTED] n'a aucune dette locative à ce titre.

- il ne peut être demandé des sommes antérieures au 1^{er} avril 2022, date du renouvellement du bail. Par conséquent, toutes les sommes appelées dans le commandement de payer du 18 août 2023 entre le 26 novembre 2019 et le 1^{er} avril 2022 ne sont pas dues. Ainsi le commandement de payer a été délivré de mauvaise foi. Le rappel de loyer au titre de l'indexation sur plus de 4 ans constitue également, au regard de la jurisprudence une mise en œuvre de mauvaise foi de

[REDACTED]

proposé de fixer le loyer renouvelé à la somme de 42.813,30 euros en se fondant sur l'indice ICC or ce dernier n'est plus applicable depuis le 1^{er} septembre 2014. Aussi, il est demandé au Tribunal Judiciaire de Créteil de fixer le loyer renouvelé à la somme de 40.098,45 euros. Par conséquent, le total des loyers à acquitter entre le 1^{er} avril 2022 et le 1^{er} avril 2025 s'élève à la somme de 120.295,35 euros. Or, depuis cette date, la société locataire s'est toujours acquittée de la somme annuelle de 37.552,80 euros, soit la somme de 112.658,40 euros depuis le 1^{er} avril 2022.

- Ainsi dans le cas où le Tribunal Judiciaire de Créteil fixerait le loyer annuel à la somme de 40.098,44 euros au titre du loyer renouvelé, la société [REDACTED] devra régler une somme complémentaire de 7.636,92 euros. Il est sollicité auprès du tribunal de céans le règlement de cette somme selon un échéancier de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir.

Suivant note en délibéré, autorisée lors de l'audience de plaidoirie, en date du 10

[REDACTED]

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il est renvoyé aux écritures déposées, en application de l'article 455 du Code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 22 janvier 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 février 2026 et mise en délibéré au 14 avril 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, sur la détermination des prétentions des parties

La juridiction rappelle qu'en application des dispositions de l'article 768 du code de procédure civile « le tribunal ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif » et que les « dire et juger » et les « constater » ne sont pas des prétentions en ce que ces demandes ne confèrent pas de droit à la partie qui les requiert-hormis les cas prévus par la loi. En conséquence, le tribunal ne statuera pas sur celles-ci, qui ne sont en réalité que le rappel des moyens invoqués.

Sur les demandes principales

- Sur la validité du commandement de payer

L'article L. 145-41 du code de commerce prévoit que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

Il est acquis que pour produire ses effets, le commandement de payer doit informer [REDACTED] le locataire du manquement qui lui est reproché, et notamment lorsqu'il s'agit du paiement des loyers, préciser le montant, la cause, la nature et la date d'exigibilité de la somme réclamée. Un commandement de payer qui serait notifié pour une somme erronée et supérieure au montant de la créance réelle du bailleur au titre des loyers n'est pas nul mais ne produit ses effets qu'à due concurrence de la somme exigible.

Faute d'avoir payé ou contesté les causes du commandement de payer dans le délai imparti, prévu au contrat de bail, le locataire ne peut remettre en cause l'acquisition de la clause résolutoire sauf à démontrer la mauvaise foi du bailleur lors de la délivrance du commandement de payer. L'existence de cette mauvaise foi doit s'apprécier lors de la délivrance de l'acte ou à une période contemporaine à celle-ci.

En application de l'article L. 145-37 du code de commerce, les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions du présent chapitre, renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L. 145-38 et L. 145-39 et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

En vertu de l'article R. 145-20, la demande de révision des loyers prévue à l'article L. 145-37 est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle précise, à peine de nullité, le montant du loyer demandé ou offert. A défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles L. 145-56 à L. 145-60. Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande.

Selon l'article L. 145-38, la demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision. De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

En l'espèce, aux termes du commandement de payer du 18 août 2023, les consorts Ye demandent à la société [REDACTED] le règlement d'une somme de 21 987,70 euros correspondant au loyer révisé rétroactivement pour les années 2016 et 2019 outre la^{er}

[REDACTED]

Le commandement vise la clause « Article 7 – Révision du loyer » contenue dans le contrat de bail qui stipule que :

« le loyer pourra être révisé dans les conditions légales. L'indice de référence est l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE du deuxième trimestre 2010 soit 1517. Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux la publication de l'indice devait cesser il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors, choisi d'un commun accord par les parties ou faute d'accord par expert désigné par le président du tribunal de commerce saisi à la requête de la partie la plus diligente aux frais du preneur. »

Il apparaît donc que le contrat de bail ne prévoit que la possibilité d'appliquer la révision triennale légale. Ainsi, en application des articles L.145-37, L. 145-38 et R.145-20 du code de commerce, le bailleur ne peut réclamer le paiement du loyer

[REDACTED]

A défaut d'acceptation du locataire, le bailleur doit engager une procédure judiciaire s'il veut voir appliquer le loyer révisé. La demande est ainsi jugée dans les conditions prévues aux articles 29 à 30-1 ci-après, c'est-à-dire devant le juge des loyers commerciaux.

Or, il résulte des pièces versées aux débats que si suivant courrier en date du 20 janvier 2023 adressé par lettre recommandée, les consorts Ye ont indiqué procéder à la révision triennale rétroactive du loyer pour les années 2016 et 2019, les bailleurs ne démontrent pas que la locataire a accepté le loyer révisé appliqué à défaut d'accord express ou de comportement non équivoque manifestant son acceptation tacite. Le seul fait d'avoir payé davantage que les sommes dues à hauteur de 1032,30 euros sur la période 2016-2019 ne saurait suffire à caractériser ce comportement non équivoque.

Il apparaît donc que les consorts Ye n'étaient pas fondés à réclamer le montant du loyer révisé pour les années 2016 et 2019 faute d'acceptation du locataire et de procédure devant le juge des loyers commerciaux. Ils ne peuvent inverser la charge de la preuve en arguant de ce qu'ils ont réclamé le montant du loyer révisé sans en justifier.

[REDACTED]

intervenue le 20 janvier 2023 au cours du bail renouvelé le 1er avril 2022, la demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

Les consorts Ye n'étaient pas fondés à réclamer un montant au titre du bail renouvelé faute d'avoir respecté le délai de trois ans ou encore d'avoir saisi le juge des loyers commerciaux en l'absence d'accord des parties sur la fixation du loyer en suite du renouvellement du bail.

[REDACTED]

paiement régulier dudit loyer par la société locataire.

De la sorte, la mauvaise foi du bailleur dans la mise en oeuvre du commandement de payer le 18 août 2023 est caractérisée. En effet, alors que la société [REDACTED] a formulé une demande de renouvellement du bail le 5 janvier 2022 que le bailleur n'a pas répondu à cette demande si ce n'est implicitement dans un courrier en date du 20 janvier 2023 soit un an plus tard, fixant unilatéralement le loyer du bail renouvelé et procédant à une révision triennale rétroactive, n'a pas hésité à faire délivrer un commandement de payer pour lesdites sommes.

En outre, faute de saisine du juge des loyers commerciaux, les consorts Ye ne sauraient se prévaloir à titre subsidiaire d'une erreur relative uniquement aux sommes appelées pour retenir que le commandement de payer est valable et ce d'autant que

[REDACTED]

Dans ces conditions, alors qu'il a été délivré de mauvaise foi, le commandement sera déclaré nul et de nul effet, le bailleur étant corollairement débouté de ses demandes d'acquisition de la clause résolutoire et de celles subséquentes en expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation.

- Sur la demande de fixation du loyer renouvelé

Aux termes de l'article R 145-23 du code de commerce, le juge des loyers commerciaux est compétent pour connaître des contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, les autres contestations en matière de baux commerciaux relevant quant à elles de la compétence du tribunal judiciaire, lequel peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé.

En application de l'article L 145-33 alinéa 1 du code de commerce, le montant des loyers des baux renouvelés doit correspondre à la valeur locative.

A défaut d'accord des parties, une exception à ce principe est prévue par l'article L 145-34 du code de commerce en application duquel, si la durée du bail échu n'est pas contractuellement supérieure à neuf ans et n'a pas excédé douze ans par l'effet d'une tacite reconduction, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler ne peut excéder la variation 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, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, à moins que ne soit survenue pendant la durée du bail expiré une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L 145-33 du code de commerce, à savoir les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties et

les facteurs locaux de commercialité ou que la valeur locative soit inférieure au loyer actualisé.

nt pour fixer le montant du loyer du bail renouvelé

Il convient donc d'y faire droit.

Il n'est pas contesté que la société [REDACTED] euros sur la période comprise entre le 1^{er} av^{ril} totale de 112 668,40 euros. En outre, par note en délibéré, la société [REDACTED] justifie du paiement du solde restant du au titre de la fixation du montant du loyer renouvelé soit la somme de 7636,92 euros virée le 9 février 2026. Il n'y a donc pas lieu de statuer sur la demande de délais de paiement relative à ladite somme.

La demande de paiement des consorts Ye sera donc rejetée.

- Sur le dépôt de garantie

En suite de la fixation du bail renouvelé, il est demandé de réajuster le montant du u contrat de bail soit la somme de [REDACTED]

Il convient donc d'y faire droit et de condamner la société [REDACTED] à en payer le reliquat restant du soit la somme de 1324,61 euros, les consorts Ye détenant la somme de 8700 euros au titre du dépôt de garantie précédent et la société [REDACTED] ne justifiant pas du paiement de cette somme.

Sur les autres mesures

En applicatio [REDACTED] le 696 du Code de procédure civile, il convient de condamner M. [REDACTED] aux entiers dépens.

L'équité commande de rejeter les demandes formulées en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il convient enfin de rappeler que l'exécution provisoire est de droit, conformément à l'article 514 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par décision contradictoire mise à disposition des parties par le greffe et en premier ressort,

DECLARE nul et de nul effet le commandement de payer délivré le 18 aout 2023 ;

REJETTE les demandes formulées par M. [REDACTED] [REDACTED] en résiliation ainsi que les demandes subséquentes en paiement [REDACTED] es dues au titre de la régularisation du loyer et d'une indemnité d'occupation ;

taxes et hors charges à

REJETTE les demandes en paiement formulée par les consorts Ye au titre du loyer du bail renouvelé ;

CONDAMNE la société [REDACTED] à payer la somme de 1324,61 euros au titre du complément du dépôt de garantie en suite du renouvellement du bail ;

CONDAMNE M. [REDACTED] aux entiers dépens ;

REJETTE les demandes formulées en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Fait à CRETEIL, L'AN DEUX MIL VINGT SIX ET LE QUATORZE AVRIL

LE GREFFIER

LE PRESIDENT