
Tribunal Judiciaire de Paris, 18deg chambre 1re section, 16 mai 2024, n° 19/09343

TJ Paris
16 mai 2024

Sur la décision

Référence : TJ Paris, 18deg ch. 1re sect., 16 mai 2024, n° 19/09343

Numéro(s) : 19/09343

Importance : Inédit

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

Date de dernière mise à jour : 6 août 2024

Lire la décision sur le site de la juridiction

Sur les parties

Avocat(s) :

 Chantal TEBoul ASTRUC  François-Charles BERNARD

Parties :

S.C. SCI DAREVA c/ S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5]

Texte intégral

TRIBUNAL

JUDICIAIRE

DE PARIS [1]

[1] Expéditions

exécutoires

délivrées le :

■

18° chambre

1ère section

N° RG 19/09343

N° Portalis 352J-W-B7D-CQOZU

N° MINUTE : 2

Assignation du :

22 Juillet 2019

contradictoire

JUGEMENT

rendu le 16 Mai 2024

DEMANDERESSE

S.C. SCI DAREVA

[Adresse 1]

[Localité 3]

représentée par Maître François-Charles BERNARD de l'AARPI FRECHE ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, vestiaire #R211

DÉFENDERESSE

S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5]

[Adresse 2]

[Localité 7]

représentée par Maître Chantal TEBOUL ASTRUC, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #A0235

Décision du 16 Mai 2024

18° chambre 1ère section

N° RG 19/09343 – N° Portalis 352J-W-B7D-CQOZU

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame Sophie GUILLARME, 1ère Vice-présidente adjointe,

Madame Maïa ESCRIVE, Vice-présidente,

Monsieur Cédric KOSSO-VANLATHEM, Juge,

assistés de Madame Henriette DURO, Greffière, lors des débats et de Monsieur Christian GUINAND, Greffier principal, lors de la mise à disposition au greffe.

DÉBATS

À l'audience du 12 Février 2024, tenue en audience publique, avis a été donné aux parties que le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe le 16 Mai 2024.

JUGEMENT

Rendu par mise à disposition au greffe

Contradictoire

en premier ressort

Sous la rédaction de Cédric KOSSO-VANLATHEM

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous signature privée en date du 5 mars 2010, la S.C. SCI DAREVA a donné à bail commercial à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] des locaux en rez-de-chaussée et en sous-sol composés d'une boutique, d'une arrière-boutique, d'un laboratoire, d'une remise et d'une cave n°17 constituant le lot n°76 d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sis [Adresse 2] à [Localité 7] pour une durée de neuf années à effet au 1er avril 2010 afin qu'y soit exercée une activité de commerce de souvenirs, d'articles de [Localité 6], de cartes postales, de reproductions et tableaux, de cadeaux, de bijouterie fantaisie, de parfumerie et cosmétiques, de photographies, de maroquinerie, de chaussures, de textiles, de bonneterie, et de confection et vente à emporter, moyennant le versement d'un loyer annuel initial d'un montant de 42.000 euros hors taxes et hors charges et d'une provision annuelle sur charges locatives d'un montant de 1.344 euros payables trimestriellement à terme échu.

Par acte d'huissier en date du 27 septembre 2018, la S.C. SCI DAREVA a fait signifier à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] un congé pour le 31 mars 2019 portant refus de renouvellement du contrat de bail commercial avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

Par acte d'huissier en date du 29 mars 2019, la S.C. SCI DAREVA a fait signifier à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] une offre de paiement d'une indemnité d'éviction d'un montant de 280.000 euros T.T.C.

En l'absence de réponse, la S.C. SCI DAREVA a, par exploit d'huissier en date du 22 juillet 2019, fait assigner la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] devant le tribunal de grande instance de Paris, devenu depuis tribunal judiciaire de Paris, en paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant annuel de 43.480 euros T.T.C. à compter du 1er avril 2010 jusqu'à la libération effective des locaux ainsi qu'en fixation de l'indemnité d'éviction due à cette dernière.

Par ordonnance contradictoire en date du 2 juillet 2020, le juge de la mise en état a notamment : dit que le congé délivré le 27 septembre 2018 avait mis fin au contrat de bail commercial à compter du 31 mars 2019 à vingt-quatre heures; dit que ce congé avait ouvert droit, au profit de la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à la perception d'une indemnité d'éviction ainsi qu'au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de celle-ci, et au profit de la S.C. SCI DAREVA à la perception d'une indemnité d'occupation statutaire à compter du 1er avril 2019; et ordonné une expertise immobilière judiciaire confiée à Monsieur [D] [X] aux fins d'estimation du montant de l'indemnité d'éviction due à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] et du montant de l'indemnité d'occupation statutaire due à la S.C. SCI DAREVA.

L'expert judiciaire a organisé une visite contradictoire des locaux le 12 octobre 2020, a adressé un pré-rapport aux parties le 22 juillet 2021, et a déposé son rapport définitif le 29 novembre 2021, évaluant le montant de l'indemnité d'éviction due à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à la somme totale de 306.000 euros et le montant de l'indemnité d'occupation statutaire due à la S.C. SCI DAREVA à la somme annuelle de 42.096 euros hors taxes et hors charges à compter du 1er avril 2019.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées par RPVA le 25 février 2022, la S.C. SCI DAREVA demande au tribunal, sur le fondement des articles L. 145-14 et L. 145-28 du code de commerce, de :

fixer le montant de l'indemnité d'éviction due à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à la somme maximale de 142.187 euros correspondant à l'indemnité principale équivalant à la valeur du fonds de commerce;débouter la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] de ses demandes d'indemnités accessoires en l'absence de preuve de l'existence d'un préjudice ou d'un projet de réinstallation;fixer le montant de l'indemnité d'occupation due par la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à la somme annuelle de 52.620 euros;en conséquence, condamner la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à lui payer une indemnité d'occupation d'un montant annuel de 52.620 euros hors taxes à compter du 31 mars 2019 jusqu'à la libération effective des lieux;condamner la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] aux dépens.

À l'appui de ses prétentions, la S.C. SCI DAREVA conteste le montant de l'indemnité d'éviction principale retenu par l'expert judiciaire, soulignant que c'est à tort que celui-ci a écarté le chiffre d'affaires réalisé par la preneuse au cours de l'exercice de l'année 2020 en raison des conséquences économiques négatives liées à l'épidémie de covid-19 dans la mesure où d'une part, le contrat de bail commercial a pris fin le 31 mars 2019, soit près d'un an avant la survenance du premier confinement, et où d'autre part, le commerce exploité n'a été fermé au public qu'entre le 17 mars et le 11 mai 2020, puis entre le 28 octobre et le 28 novembre 2020, soit pendant moins de trois mois, si bien que la moyenne du chiffre d'affaires réalisé sur les trois dernières années s'élève non pas à la somme de 304.728 euros, mais à la somme de 236.979 euros. Elle ajoute que le taux de 90% appliqué par l'expert au chiffre d'affaires moyen réalisé aux fins d'estimation de la valeur marchande du fonds de commerce apparaît arbitraire et manifestement surévalué au regard de la faible rentabilité globale dudit fonds et des difficultés économiques rencontrées par la locataire, de sorte qu'un taux maximum de 60% se révèle plus pertinent. Elle en conclut que l'indemnité d'éviction principale revenant à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] ne saurait excéder la somme de 142.187,40 euros (soit : 236.979 x 60%).

La bailleresse s'oppose au versement de quelconques indemnités accessoires, arguant que la preneuse n'apporte pas la preuve de son intention de se réinstaller, pas plus qu'elle ne démontre avoir subi quelque préjudice que ce soit susceptible de donner lieu à l'allocation de frais de remploi, de frais divers ou d'une indemnité venant réparer un trouble commercial.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation, la demanderesse indique, à titre principal, que l'expert judiciaire s'est contredit en admettant une valeur locative de marché d'un montant de 1.500 euros par mètre carré pondéré pour conclure à une valeur locative de renouvellement de 1.200 euros par mètre carré pondéré. Elle réfute également, à titre subsidiaire, toute application d'un abattement de précarité de 20%, faisant observer que l'activité de sa locataire n'a diminué qu'en raison de l'épidémie de covid-19, et aucunement en raison du congé délivré. Elle en conclut qu'en égard à la surface pondérée des locaux de 43,85 m², l'indemnité d'occupation à laquelle elle a droit s'élève à la somme annuelle de 52.620 euros (soit : $[43,85 \times 1.500] - [43,85 \times 1.500 \times 20\%]$ à titre principal, ou : $43,85 \times 1.200$ à titre subsidiaire).

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées par RPVA le 23 mars 2022, la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] sollicite du tribunal, sur le fondement des articles L. 145-14 et L. 145-28 du code de commerce, de :

la déclarer recevable en l'ensemble de ses demandes;fixer le montant de l'indemnité d'éviction due par la S.C. SCI DAREVA à la somme totale de 328.332 euros à parfaire, se décomposant comme suit :la somme de 270.000 euros au titre de l'indemnité principale correspondant à la valeur du fonds;la somme de 58.332 euros au titre des indemnités accessoires, à parfaire des frais de licenciement sur justificatifs;en conséquence, condamner la S.C. SCI DAREVA à lui payer la somme de 328.332 euros, sauf à parfaire, en règlement de l'indemnité d'éviction;fixer le montant de l'indemnité d'occupation due à la S.C. SCI DAREVA à la somme annuelle de 42.096 euros à compter du 1er avril 2019 jusqu'à la restitution des locaux;condamner la S.C. SCI DAREVA à lui payer la somme de 3.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;condamner la S.C. SCI DAREVA aux dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire, avec distraction au profit de la S.A.S. ASTRUC AVOCATS.

Au soutien de ses demandes, la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] expose que c'est à juste titre que l'expert judiciaire a écarté le chiffre d'affaires qu'elle a réalisé au cours de l'exercice de l'année 2020 dès lors que celui-ci n'est aucunement représentatif de son activité, cette dernière ayant été gravement affectée par l'épidémie de covid-19 en raison des diverses fermetures administratives subies d'une part, et de l'absence de touristes même en dehors de ces périodes de fermeture d'autre part. Elle approuve également le taux de 90% appliqué par l'expert au chiffre d'affaires moyen réalisé aux fins d'estimation de la valeur marchande du fonds de commerce, faisant remarquer que le fonds litigieux bénéficie d'un excellent emplacement ainsi que d'une chalandise touristique importante en temps normal, et dispose d'un grand potentiel d'exploitation ainsi que de réelles possibilités de développement. Elle en déduit que les conclusions du rapport d'expertise doivent être entérinées en ce qu'elles évaluent le montant de l'indemnité d'éviction principale à laquelle elle a droit à la somme de 270.000 euros.

S'agissant des indemnités accessoires, la preneuse avance être fondée à réclamer : des frais de remploi d'un montant de 27.000 euros correspondant à 10% de l'indemnité principale, dès lors que la S.C. SCI DAREVA échoue à apporter la preuve d'une absence de réinstallation future; une indemnité réparant son trouble commercial d'un montant de 6.000 euros correspondant à trois mois d'excédent brut d'exploitation moyen; des frais de déménagement d'un montant de 22.332 euros selon devis émis par la S.A.S. SH BAT produit aux débats; des frais divers et de greffe d'un montant de 3.000 euros; ainsi que des frais de licenciement qui devront être indemnisés sur justificatifs.

Concernant le montant de l'indemnité d'occupation due à la bailleresse, elle avance qu'il a été justement évalué par l'expert judiciaire dès lors qu'il correspond à la valeur locative statutaire, et non à la valeur locative de marché, du bien donné à bail, à laquelle est appliqué un abattement de précarité de 20% légèrement majoré qui prend en compte les effets durables de l'épidémie de covid-19 sur son activité.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du juge de la mise en état en date du 21 avril 2022.

L'affaire a été retenue une première fois à l'audience collégiale de plaidoirie du 13 décembre 2022, et la décision a été mise en délibéré au 30 mars 2023, puis prorogée successivement au 29 juin et au 19 septembre 2023.

En raison du temps écoulé depuis la fixation du délibéré initial, de l'empêchement durable du magistrat rapporteur du dossier et du changement survenu dans la composition de la juridiction, le tribunal a, par jugement contradictoire en date du 28 septembre 2023, révoqué l'ordonnance de clôture rendue le 21 avril 2022, et renvoyé l'affaire à la mise en état.

Par ordonnance en date du 21 décembre 2023, le juge de la mise en état a renvoyé l'affaire à l'audience du 12 février 2024 pour clôture de l'instruction et plaidoirie.

L'affaire a été retenue à l'audience collégiale de plaidoirie du 12 février 2024, et la décision mise en délibéré au 16 mai 2024, les parties en ayant été avisées.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la clôture de l'instruction

En application des dispositions de l'article 798 du code de procédure civile, la clôture de l'instruction, dans les cas prévus aux articles 778, 779, 799 et 800, est prononcée par une ordonnance non motivée qui ne peut être frappée d'aucun recours. Copie de cette ordonnance est délivrée aux avocats.

En l'espèce, il ressort de l'ordonnance en date du 21 décembre 2023 que le juge de la mise en état a renvoyé l'affaire à l'audience du 12 février 2024 pour clôture de l'instruction et plaidoirie.

En conséquence, il convient de prononcer la clôture de l'instruction à la date du 12 février 2024.

Sur l'action en paiement de l'indemnité d'éviction

Aux termes des dispositions de l'article L. 145-14 du code de commerce, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

L'indemnité d'éviction globale est donc constituée d'une indemnité principale à laquelle peuvent s'ajouter des indemnités accessoires.

Sur l'indemnité principale

Il y a lieu de rappeler que l'indemnité principale : d'une part, doit être fixée en tenant compte de la valeur du droit au bail des locaux dont le locataire est évincé, lequel est un élément du fonds de commerce (Civ. 3, 13 octobre 2021 : pourvoi n°20-19340), et est constituée par la valeur la plus élevée entre la valeur marchande du fonds de commerce et celle du droit au bail (Civ. 3, 11 juin 1992 : pourvoi n°90-17109; Civ. 3, 13 octobre 1993 : pourvoi n°91-16942; Civ. 3, 16 décembre 1997 : pourvoi n°96-16779); et d'autre part, doit être évaluée soit à la date du départ du locataire si celui-ci quitte volontairement les lieux (Civ. 3, 26 septembre 2001 : pourvoi n°00-12620; Civ. 3, 14 mars 2019 : pourvoi n°18-11991), soit à la date à laquelle la juridiction statue lorsque l'éviction n'est pas encore réalisée (Civ. 3, 24 novembre 2004 : pourvoi n°03-14620; Civ. 3, 8 mars 2011 : pourvoi n°10-15324; Civ. 3, 20 octobre 2016 : pourvoi n°15-15760).

En l'espèce, dans son rapport définitif en date du 29 novembre 2021, l'expert judiciaire relève que « compte tenu de la situation du fonds et de l'activité exercée, un transfert du fonds de commerce sans perte significative de clientèle semble impossible. [...] L'hypothèse retenue sera donc celle de la perte du fonds de commerce exploité dans ces locaux, et l'indemnisation du Preneur correspondra à une indemnité de remplacement » (pièce n°5 en demande, pages 20 et 21), cette conclusion n'étant contestée par aucune des parties.

Il convient donc de déterminer la valeur du droit au bail litigieux, puis de la comparer à la valeur marchande du fonds de commerce.

Sur la valeur du droit au bail

La valeur du droit au bail peut être calculée selon la méthode de l'économie de loyer, consistant à capitaliser la différence existant entre la valeur locative de marché et le loyer annuel qui aurait été payé en cas de renouvellement, en fonction d'un multiple variable correspondant au coefficient de commercialité dépendant de la valeur locative de marché au mètre carré.

En application des dispositions des deuxième à huitième alinéas de l'article L. 145-33 du code de commerce, à défaut d'accord, la valeur locative 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. Un décret en Conseil d'État précise la consistance de ces éléments.

En outre, en vertu des dispositions de l'article R. 145-3 du même code, 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.

Enfin, selon les dispositions du premier alinéa de l'article R. 145-4 dudit code, les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, donnés en location par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.

En l'occurrence, il ressort du rapport d'expertise judiciaire en date du 29 novembre 2021 que les locaux donnés à bail dépendent d'un immeuble ancien de bonne facture avec façade en pierre de taille et couverture en zinc, présentant un bon état apparent et comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et six étages (pièce n°5 en demande, page 14).

En ce qui concerne les locaux en eux-mêmes, l'expert judiciaire relève qu'ils sont constitués : au rez-de-chaussée, d'une zone de vente en profondeur, de hauteur correcte mais de largeur étroite, accessible depuis la rue par une devanture ouverte équipée d'un rideau métallique sous store-banne en toile, avec un linéaire de vitrine de trois mètres cinquante environ; et au sous-sol, d'une réserve de très belle hauteur (pièce n°5 en demande, pages 14, 15 et 16).

D'après la 5ème édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière éditée au mois de mars 2017, la surface utile brute d'un local correspond à la surface de plancher de la construction après déduction des éléments structuraux (tels poteaux, murs extérieurs ou refends) et des circulations verticales, et le principe de pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou étalon en appliquant des coefficients de pondération, permettant de comparer des locaux qui ne sont pas facilement comparables entre eux (façade, niveaux, surfaces de nature différente); pour les commerces de centre-ville, la surface pondérée est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (surface de vente, réserves, etc.).

En l'espèce, l'expert judiciaire note que les locaux litigieux présentent une surface utile de 67 m2, et retient qu'ils sont divisés en cinq zones, à savoir : une première zone de vente d'une surface utile et d'une surface pondérée de 17,50 m2; une deuxième zone de vente d'une surface utile de 16,50 m2 et d'une surface pondérée de 13,20 m2; une troisième zone de vente d'une surface utile de 13,70 m2 et d'une surface pondérée de 8,22 m2; des locaux annexes reliés d'une surface utile de 5,30 m2 et d'une surface pondérée de 2,12 m2; et des annexes en sous-sol d'une surface utile de 14 m2 et d'une surface pondérée de 2,80 m2; soit une surface pondérée totale de 43,84 m2 (pièce n°5 en demande, page 23), laquelle n'est contestée par aucune des parties.

Dans ces conditions, la surface pondérée totale de 43,84 m2 évaluée par l'expert judiciaire apparaît pertinente et sera retenue.

Conformément aux dispositions 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. À 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. Les références proposées de part et d'autre portent sur plusieurs locaux et comportent, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et les modalités de cette fixation.

Il résulte de ces dispositions que la valeur locative d'un bien donné à bail peut être estimée en ayant recours à la méthode par comparaison, consistant à se fonder directement sur les références de transaction effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles des locaux litigieux.

En l'espèce, eu égard à l'étude des diverses données et des treize références issues de son observation du marché, et tenant compte notamment du très bon emplacement des locaux en cause au regard de l'activité exercée, à savoir sur la butte [Localité 5] face à la station basse du funiculaire, de la bonne commercialité liée à un important flux de chalandise touristique, de la bonne visibilité de la boutique en raison de son linéaire de façade et de sa devanture ouverte, des larges activités autorisées par le contrat de bail commercial, de la surface des locaux répartis sur deux

niveaux reliés, et de l'état du marché locatif des boutiques s'inscrivant en baisse depuis l'année 2020, l'expert judiciaire retient une valeur locative unitaire de marché d'un montant de 1.500 euros par mètre carré pondéré (pièce n°5 en demande, pages 23 à 26), laquelle n'est contestée par aucune des parties.

La valeur locative de marché des locaux s'élève donc à la somme de : $43,84 \times 1.500 = 65.760$ euros.

Aux termes des dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 145-34 du code de commerce dans sa rédaction applicable à la date du conclusion du contrat de bail commercial litigieux, c'est-à-dire dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'article 63 de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit entrée en vigueur le 19 mai 2011, 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 neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'[4]. À 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 national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, calculée sur la période de neuf 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.

De fait, les parties s'accordent pour considérer que le loyer de renouvellement théorique aurait été plafonné, étant observé que la clause d'indexation insérée au contrat de bail commercial stipule que « les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'[4], et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution » (pièce n°1 en demande, page 2).

Dès lors, eu égard au montant du loyer fixé au bail initial, soit 42.000 euros hors taxes et hors charges, et aux derniers indices trimestriels des loyers commerciaux publiés au quatrième trimestre des années 2009 et 2019, correspondant aux années de la conclusion du bail et du congé portant refus de renouvellement, soit respectivement 101,07 et 114,06, le loyer de renouvellement théorique plafonné s'élève à la somme de : $42.000 \times (114,06 \div 101,07) = 47.398$ euros (pièce n°5 en demande, pages 27 à 28).

Dans ces conditions, compte tenu du coefficient de commercialité de 8 retenu par l'expert judiciaire, lequel n'est pas contesté, la valeur du droit au bail litigieux s'élève à la somme de : $(65.760 - 47.398) \times 8 = 146.896$ euros.

En conséquence, il convient de retenir que la valeur du droit au bail de la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] est de 146.896 euros.

Sur la valeur marchande du fonds de commerce

Il y a lieu de rappeler que la valeur du fonds de commerce peut être déterminée en fonction des trois dernières années du chiffre d'affaires réalisé par le preneur avant l'éviction (Civ. 3, 20 mars 2007 : pourvoi n°06-11040), mais que les juges peuvent écarter les résultats comptables les plus récents si ceux-ci n'ont pas de caractère significatif et ne rendent pas compte des réelles possibilités de développement du fonds, la valeur marchande d'un fonds de commerce s'appréciant certes par ses résultats effectifs, mais également par son potentiel.

En l'espèce, au regard des bilans comptables qui lui ont été communiqués, l'expert judiciaire relève que la preneuse a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant : de 275.234 euros au cours de l'exercice 2016; de 276.383 euros au cours de l'exercice 2017; de 306.779 euros au cours de l'exercice 2018; de 331.021 euros au cours de l'exercice 2019; et de 69.023 euros au cours de l'exercice 2020 (pièce n°5 en demande, page 18).

Il souligne qu' « à l'exception de l'exercice 2020 – logiquement très lourdement impacté par la crise sanitaire du COVID-19 (confinements, et fermetures consécutives à l'absence de clientèle touristique) – le CA était en hausse sur les derniers exercices », raison pour laquelle la valeur du fonds a été estimée « sans prise en compte de l'exercice 2020 (non significatif en raison de la crise du COVID [confinements puis fermetures en l'absence de clientèle touristique]) » (pièce n°5 en demande, pages 18 et 29).

Si la bailleuse conteste cette exclusion, il y a cependant lieu de constater que la clause intitulée « DESTINATION DES LIEUX LOUÉS » insérée au contrat de bail commercial stipule que « les locaux faisant l'objet du présent bail pourront être consacrés par le « Preneur » à l'exploitation des commerces de : souvenirs, articles de [Localité 6], cartes postales, reproduction et tableaux, cadeaux, bijouterie fantaisie, parfumerie et cosmétiques, photos, maroquinerie, chaussures, textiles, bonneterie, confection et vente à emporter » (pièce n°1 en demande, page 2), si bien qu'il est établi que le commerce exploité par la locataire dépend directement de la fréquentation touristique du quartier.

Or, il est constant que d'une part, en application des différents décrets et arrêtés prescrivant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du covid-19, la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] s'est trouvée dans l'impossibilité de pouvoir accueillir du public dans les locaux donnés à bail à plusieurs reprises au cours de l'année 2020, et que d'autre part, la reprise de la fréquentation touristique, notamment celle d'origine étrangère, n'est pas intervenue immédiatement à la fin de l'année 2020, de sorte que l'exercice comptable 2020 ne peut être considéré comme étant représentatif du potentiel du fonds litigieux.

L'expert judiciaire a d'ailleurs expressément répondu à cette objection, en indiquant que: «s'il est d'usage, dans le cadre de la méthode des usages de la profession, d'estimer la valeur du fonds sur la base de la moyenne des CA des trois derniers exercices d'exploitation, il est également d'usage de déroger à cette règle lorsqu'il existe des circonstances qui le justifient, soit en retenant davantage d'exercices, soit en en retenant moins, soit en pondérant certains, et ce dès lors que certains exercices sont plus ou moins significatifs que d'autres ou qu'ils ont été plus ou moins impactés par les circonstances précédemment évoquées. En l'espèce, sur la période 2015-2019, on constate une hausse continue du CA du fonds considéré, celui-ci ayant progressé d'env. 22%, en passant de 272 k€ à 331 k€; ainsi, la viabilité et la bonne santé du fonds ne faisaient aucun doute avant que la crise sanitaire ne survienne [...]. Le CA 2020 s'élève à 69 k€, ce qui représente une baisse de 79% par rapport au CA 2019, de sorte qu'il n'apparaît pas significatif, raison pour laquelle il ne peut, à notre avis, être retenu pour servir de base à l'estimation de la valeur du fonds étudié, et ce d'autant que cette baisse nous semble être exclusivement imputable à la crise sanitaire et à ses conséquences sur l'activité exercée, et non à d'autres facteurs, contrairement à ce que soutient le Bailleur (on observera d'ailleurs que le Bailleur ne cite aucun des autres prétendus facteurs susceptibles d'avoir entraîné une telle baisse du CA); en effet, outre les confinements successifs et restrictions de déplacements imposés par l'autorité administrative qui ont affecté l'exercice 2020, la fréquentation touristique a quasiment disparu en 2020 dans la capitale; l'effondrement de l'hôtellerie parisienne (avec une chute de 78% du RevPar en 2020 par rapport à 2019, tous segments confondus) et la chute historique du trafic aérien parisien (qui enregistre une baisse de -70% du nombre de passagers en 2020 par rapport à 2019) l'illustrent parfaitement. Or, en l'espèce, il s'agit d'un commerce de souvenirs et articles de [Localité 6] s'adressant exclusivement à la chalandise touristique, de sorte que la disparition de la clientèle touristique affecte directement le niveau de son CA; on peut d'ailleurs observer que la baisse du CA 2020 du fonds est comparable à celle de l'hôtellerie parisienne. Dans ces conditions, il n'apparaît pas opportun de retenir l'exercice 2020 comme base de calcul de la valeur du fonds, cet exercice n'étant manifestement pas significatif, et ce pour des raisons indépendantes du Preneur; il y a donc lieu de retenir le CA H.T. moyen sur la base des trois derniers exercices précédant l'exercice 2020 qui doit être purement et simplement neutralisé» (pièce n°5 en demande, page 35).

Ces conclusions parfaitement circonstanciées apparaissent pertinentes et emportent la conviction de la présente juridiction.

De plus, compte tenu de l'excellent emplacement géographique du fonds, des réelles possibilités de développement de celui-ci, lequel est actuellement ouvert seulement cinq jours sur sept, du niveau et de l'évolution du chiffre d'affaires réalisé, en constante augmentation avant la survenance de la crise sanitaire, et de sa rentabilité, l'expert judiciaire retient un taux de 90% devant être appliqué au chiffre d'affaires moyen (pièce n°5 en demande, page 29).

Si la S.C. SCI DAREVA conteste ce taux et invoque un taux moindre de 60%, force est néanmoins de constater que ce dernier n'est étayé par aucun élément, l'expert expliquant explicitement que : «s'agissant du quantum à appliquer au CA H.T. moyen retenu, celui de 90% nous apparaît le plus adapté – sachant qu'un commerce de cadeaux-articles de [Localité 6] s'apprécie dans une fourchette de 50% à 95% du CA annuel H.T. – au regard des éléments suivants : + le fonds bénéficie d'un excellent emplacement pour l'activité exercée, lié à la chalandise touristique importante dont il jouit en temps normal; il pourra ainsi, dès le retour de cette chalandise dans la capitale, fonctionner comme auparavant; + le fonds, qui était jusqu'alors ouvert seulement 5 jours sur 7, bénéficie également de réelles possibilités de développement puisqu'il pourrait générer davantage de CA s'il était ouvert 6 voire 7 jours par semaine, le commerce étant susceptible d'ouvrir le dimanche puisqu'il dépend de la Zone Touristique Internationale "[Localité 5]" offrant cette possibilité; + le fonds disposait, jusqu'à l'arrivée de la crise sanitaire, d'un CA élevé – avec un CA H.T. moyen 2017-2019 de près de 305 k€, ce qui représente un CA par m2 d'aire de vente de près de 6.400 €/m2 (et ce uniquement en étant exploité 5 jours sur 7) – et en hausse continue depuis 2015, avec une progression de 22% entre 2015 et 2019 (le CA étant passé de 272 k€ à 331 k€); – le fonds dispose, en revanche, d'une rentabilité globalement faible, et ce malgré une charge locative légèrement inférieure à la valeur locative des lieux loués, en raison d'une masse salariale trop importante; – l'existence d'une année 2020 «blanche» et les prévisions à court terme peu encourageantes pour ce type de commerce (dont la santé dépend de la fréquentation touristique de la capitale), dès lors que le retour à la normale de la clientèle touristique internationale n'est pas attendu avant 2023/2024, comme le préconise l'IATA (Association du transport aérien international), l'OCDE, la Commission européenne du tourisme,... En l'absence des deux derniers critères précédemment relevés, qui militent pour minorer le coefficient à retenir, il y aurait eu lieu de retenir un coefficient de l'ordre de 110% du CA H.T. moyen; dans ces conditions, le coefficient de 90% apparaît justifié en l'espèce» (pièce n°5 en demande, pages 35 et 36).

Il est donc démontré que l'expert judiciaire a pris en considération l'ensemble des paramètres pertinents, tant favorables que défavorables, pour retenir un taux de 90% devant être appliqué au chiffre d'affaires moyen, si bien que ses conclusions emportent la conviction de la présente juridiction.

Il s'évince de l'ensemble de ces éléments que la valeur marchande du fonds litigieux peut justement et souverainement être estimée à la somme de : $[(276.383 + 306.779 + 331.021) \div 3] \times 90\% = 274.254,90$ euros.

En conséquence, il convient de retenir que la valeur marchande du fonds de commerce exploité par la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] est de 274.254,90 euros.

Conclusion sur le montant de l'indemnité principale

En définitive, dès lors que la valeur marchande du fonds de commerce est supérieure à la valeur du droit au bail litigieux, il y a lieu de retenir que la première représente le montant de l'indemnité principale devant revenir à la preneuse à bail.

Cependant, dès lors que la défenderesse sollicite un montant inférieur à celui de 274.254,90 euros, et dans la mesure où le tribunal est lié par les conclusions des parties et ne peut statuer ultra petita en vertu des dispositions des articles 4, 5 et 768 du code de procédure civile, le montant réclamé de 270.000 euros sera retenu.

À titre superfétatoire, il y a lieu de relever que ce montant de 270.000 euros correspond peu ou prou à celui qui avait été proposé par la demanderesse dans son offre signifiée par acte d'huissier en date du 29 mars 2019 (pièce n°3 en demande), cette dernière se gardant bien d'expliquer la raison pour laquelle le montant proposé de 280.000 euros devrait finalement désormais s'élever à la somme de 142.187 euros énoncée dans ses dernières conclusions.

En conséquence, il convient de fixer le montant de l'indemnité principale due par la S.C. SCI DAREVA à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à la somme de 270.000 euros.

Sur les indemnités accessoires

Les indemnités accessoires correspondent à l'indemnisation des frais que le preneur n'aurait pas à engager s'il n'avait pas été évincé des locaux loués.

Sur les frais de emploi

Les frais de emploi sont notamment destinés à couvrir les droits de mutation à régler par le preneur évincé en vue de l'acquisition d'un fonds de commerce ou d'un droit au bail de même valeur que l'ancien, étant précisé que le bailleur est tenu d'indemniser celui-ci sauf s'il est établi que le preneur ne se réinstallera pas dans un autre fonds (Civ. 3, 18 décembre 2012 : pourvoi n°11-23273), la charge de la preuve de cette absence de réinstallation pesant sur le bailleur (Civ. 3, 16 juin 1993 : pourvoi n°91-19996; Civ. 3, 6 novembre 2001 : pourvoi n°00-12946; Civ. 3, 11 septembre 2013 : pourvoi n°12-15425).

En l'espèce, force est de constater que la bailleuse ne produit aux débats aucun élément susceptible de démontrer une absence de volonté de réinstallation de sa locataire, alors même qu'il est établi que postérieurement au congé qui lui a été signifié en date du 29 mars 2019, cette dernière a valablement exercé son droit au maintien dans les lieux, et ce jusqu'à la date de la présente décision, soit pendant plus de cinq ans, manifestant par là même son intention de continuer à exploiter son fonds de commerce.

Eu égard aux droits d'enregistrement prévisibles calculés selon les prescriptions du code général des impôts ainsi qu'aux commissions d'agence immobilière et frais juridiques usuellement pratiqués, l'expert judiciaire a évalué ces frais accessoires à la somme de 27.000 euros correspondant à environ 10% du montant de l'indemnité principale (pièce n°5 en demande, page 31).

Ce montant apparaît pertinent et sera retenu.

En conséquence, il convient de fixer le montant des frais de emploi dus par la S.C. SCI DAREVA à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à la somme de 27.000 euros.

Sur le trouble commercial

Le trouble commercial correspond au préjudice résultant de l'interruption d'activité durant le déménagement et la réinstallation ou, faute de réinstallation, de l'arrêt d'exploitation, et vise notamment à indemniser le preneur évincé du temps passé à préparer le départ des locaux, à rechercher de nouveaux locaux, et à prévoir le réemploi de

l'indemnité perçue, au détriment de la pure activité commerciale (Civ. 3, 19 novembre 1997 : pourvoi n°96-70046).

En l'occurrence, aux termes de son rapport définitif en date du 29 novembre 2021, l'expert judiciaire a évalué le préjudice subi du fait du trouble commercial à la somme de 6.000 euros correspondant à trois mois d'excédent brut d'exploitation moyen dégagé sur les trois derniers exercices comptables hors année 2020 (pièce n°5 en demande, page 31).

Ce montant apparaît pertinent et sera retenu.

En conséquence, il convient de fixer le montant de l'indemnité due par la S.C. SCI DAREVA à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] au titre du trouble commercial à la somme de 6.000 euros.

Sur les frais de déménagement

Les frais de déménagement se rapportent notamment aux coûts engendrés par le transfert des aménagements et mobiliers depuis le local évincé.

En l'espèce, la preneuse verse aux débats un devis n°0000218 émis par la S.A.S. SH BAT en date du 10 novembre 2019 d'un montant de 22.332 euros T.T.C. portant sur la dépose et l'enlèvement de l'ensemble du mobilier et des matériels situés dans les locaux donnés à bail, ainsi que sur le transport et le stockage de ces derniers (pièce n°1 en défense).

Ce montant, non contesté par la bailleuse, apparaît pertinent et sera retenu.

En conséquence, il convient de fixer le montant de l'indemnité due par la S.C. SCI DAREVA à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] au titre des frais de déménagement à la somme de 22.332 euros.

Sur les frais divers et de greffe

Les frais divers et de greffe sont inhérents aux formalités liées au changement de siège social du preneur évincé auprès du registre du commerce et des sociétés, au remplacement des imprimés et documents commerciaux, à l'éventuel transfert des lignes téléphoniques, etc.

En l'occurrence, ces frais seront justement évalués à la somme de 3.000 euros, ainsi que l'a retenu l'expert judiciaire (pièce n°5 en demande, page 31).

En conséquence, il convient de fixer le montant de l'indemnité due par la S.C. SCI DAREVA à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] au titre des frais divers et de greffe à la somme de 3.000 euros.

Sur les frais de licenciement

Les frais de licenciement du personnel du locataire sont remboursés par le bailleur sur justificatifs (Civ. 3, 2 octobre 2012 : pourvoi n°11-13483; Civ. 3, 30 septembre 2014: pourvois n°10-25601 et n°12-24921).

En l'espèce, il appartiendra à la bailleuse de rembourser à sa locataire les frais de licenciement engagés à la suite de son départ des locaux.

En conséquence, il convient de dire que les frais de licenciement supportés par la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] seront remboursés par la S.C. SCI DAREVA sur production de leurs justificatifs.

Conclusion sur le montant total de l'indemnité d'éviction

En définitive, l'indemnité d'éviction due à la preneuse à bail s'élève à la somme totale de : 270.000 + 27.000 + 6.000 + 22.332 + 3.000 = 328.332 euros, outre les frais de licenciement qui seront remboursés sur production de leurs justificatifs.

En conséquence, il convient de fixer le montant de l'indemnité d'éviction due par la S.C. SCI DAREVA à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à la somme totale de 328.332 euros, outre les frais de licenciement qui seront remboursés sur production de leurs justificatifs, et de condamner la première à payer ces sommes à la seconde, en l'absence d'exercice de son droit de repentir selon les modalités fixées à l'article L. 145-58 du code de commerce.

Sur l'action en paiement de l'indemnité d'occupation

En application des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-28 du code de commerce, aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Toutefois, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7, compte tenu de tous éléments d'appréciation.

En outre, en vertu des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-33 du même code, le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

Il résulte de la combinaison de ces dispositions : que d'une part, lorsque le preneur se maintient dans les lieux en attente du paiement de l'indemnité d'éviction, le bailleur peut prétendre, dès la résiliation du bail, au paiement d'une indemnité d'occupation distincte du loyer auquel elle se substitue de plein droit qui, à défaut de convention contraire, correspond à la valeur locative des lieux déterminée selon les critères de l'article L.145-33 du code de commerce (Civ. 3, 3 octobre 2007 : pourvoi n°06-17766; Civ. 3, 13 décembre 2018 : pourvoi n°17-28055; Civ. 3, 15 juin 2023 : pourvoi n°22-13376); et que d'autre part, cette indemnité d'occupation statutaire ne peut, à défaut de convention contraire, être calculée par référence à l'indexation du loyer de base (Civ. 3, 8 juin 2023 : pourvois n°22-11657 et n°22-11663), mais peut être affectée d'un coefficient de précarité (Civ. 3, 21 février 2001 : pourvoi n°99-11035; Civ. 3, 20 mars 2007 : pourvoi n°06-10476; Civ. 3, 18 janvier 2011 : pourvoi n°09-17007; Civ. 3, 4 janvier 2012 : pourvoi n°10-27752).

Selon les dispositions des deuxième à huitième alinéas de l'article L. 145-33 du code de commerce, à défaut d'accord, la valeur locative 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. Un décret en Conseil d'État précise la consistance de ces éléments.

D'après les dispositions de l'article R. 145-3 du même code, 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.

Décision du 16 Mai 2024

18^e chambre 1^{ère} section

N° RG 19/09343 – N° Portalis 352J-W-B7D-CQOZU

Le premier alinéa de l'article R. 145-4 dudit code dispose quant à lui que les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, donnés en location par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article R. 145-7 de ce code, 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. À 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. Les références proposées de part et d'autre portent sur plusieurs locaux et comportent, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et les modalités de cette fixation.

En l'espèce, comme précédemment indiqué, il ressort du rapport d'expertise judiciaire en date du 29 novembre 2021 que les locaux litigieux présentent une surface pondérée totale de 43,84 m² (pièce n°5 en demande, page 23), laquelle n'est contestée par aucune des parties.

De plus, eu égard à l'étude des diverses données et des treize références issues de son observation du marché, et tenant compte notamment du très bon emplacement des locaux en cause au regard de l'activité exercée, à savoir sur la butte [Localité 5] face à la station basse du funiculaire, de la bonne commercialité liée à un important flux de chalandise touristique, de la bonne visibilité de la boutique en raison de son linéaire de façade et de sa devanture ouverte, des larges activités autorisées par le contrat de bail commercial, de la surface des locaux répartis sur deux niveaux reliés, et de l'état du marché locatif des boutiques alentour, l'expert judiciaire retient une valeur locative unitaire de renouvellement d'un montant de 1.200 euros par mètre carré pondéré au 1er avril 2019, lendemain de la date d'effet du congé (pièce n°5 en demande, pages 23, 24, 25, 26 et 28).

Contrairement à ce que soutient à tort la bailleresse, le rapport d'expertise judiciaire n'est entaché d'aucune contradiction en ce qu'il fixe la valeur locative unitaire de marché à la somme de 1.500 euros par mètre carré pondéré à la date de son établissement, et la valeur locative unitaire statutaire à la somme de 1.200 euros par mètre carré pondéré à la date du renouvellement théorique du contrat de bail commercial.

En effet, la 5ème édition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière éditée au mois de mars 2017 rappelle que la valeur locative statutaire se distingue de la valeur locative de marché en ce sens qu'elle tient compte non seulement des caractéristiques du local, de notions de destination contractuelle, de charges annuelles inhabituelles, mais aussi d'éventuels facteurs de minoration ou de majoration du loyer et de l'historique entre bailleur et preneur, alors que la valeur locative de marché correspond au montant qui pourrait être obtenu d'un locataire désirant disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée en tenant compte notamment de la libre volonté du locataire et du propriétaire et d'une libre négociation préalablement à la conclusion du contrat, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

L'expert judiciaire a d'ailleurs expressément répondu à cette objection, en indiquant qu' : « un locataire qui se maintient dans les lieux loués dans l'attente de percevoir l'indemnité d'éviction à laquelle il est en droit de prétendre est redevable, comme le prévoit l'article L. 145-28 du Code de commerce, d'une indemnité d'occupation dite statutaire, correspondant à la valeur locative dite en renouvellement définie à l'article L. 145-33 du même code, à laquelle il est d'usage d'appliquer un abattement pour précarité ; cette valeur s'apprécie à la date d'effet du congé, soit en l'espèce au 1er avril 2019. Ainsi, le Bailleur ne peut solliciter la fixation de l'indemnité d'occupation sur la base de la valeur locative actuelle de marché ; en effet, l'indemnité d'occupation n'est fixée sur cette base que lorsque le locataire s'est maintenu dans les lieux sans droit ni titre, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Dans ces conditions, et au regard des éléments d'appréciation de la valeur locative précédemment relevés (notamment la situation, les caractéristiques et les conditions locatives des locaux étudiés, mais également l'analyse du marché locatif au 1er avril 2019), la valeur locative en renouvellement (Art. L. 145-33 C. Com.) au 1er avril 2019 des lieux loués de 1.200 €/m2 B apparaît justifiée » (pièce n°5 en demande, page 38).

Dès lors, la valeur locative unitaire statutaire de 1.200 euros par mètre carré pondéré apparaît pertinente et sera retenue.

L'expert propose également d'appliquer un abattement pour précarité de 20% au regard de l'impact de la crise sanitaire sur le commerce considéré, expliquant que : « s'agissant de l'abattement pour précarité à retenir, celui de 20% nous paraît justifié pour les raisons suivantes : d'une part, au regard de l'impact considérable de la crise sanitaire et de ses conséquences sur l'activité exercée, et d'autre part au regard de la baisse du marché locatif post-COVID, surtout dans les secteurs principalement fréquentés par les touristes (comme celui dont dépendent les lieux loués), de sorte que la conjugaison de ces deux facteurs justifie, à notre avis, le quantum de 20% que nous avons retenu » (pièce n°5 en demande, pages 33 et 38).

De fait, il y a lieu de retenir qu'indépendamment de la crise sanitaire liée à l'épidémie de covid-19, le refus de renouvellement a nécessairement perturbé l'activité de la locataire sans aucune prévisibilité de la durée restante d'exploitation, de sorte que cette précarité de l'occupation sera justement réparée par l'application d'un abattement de 20% à la valeur locative statutaire.

Il s'évince de l'ensemble de ces éléments que l'indemnité d'occupation statutaire s'élève à la somme de : $(43,84 \times 1.200) - (43,84 \times 1.200 \times 20\%) = 42.086,40$ euros.

Cependant, dès lors que la défenderesse sollicite la fixation d'un montant supérieur à celui de 42.086,40 euros, et dans la mesure où le tribunal est lié par les conclusions des parties et ne peut statuer *infra petita* en vertu des dispositions des articles 4, 5 et 768 du code de procédure civile, le montant réclamé de 42.096 euros sera retenu.

En conséquence, il convient de fixer le montant de l'indemnité d'occupation statutaire due par la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à la S.C. SCI DAREVA à la somme annuelle de 42.096 euros hors taxes à compter du 1er avril 2019 jusqu'à la libération effective des locaux donnés à bail se matérialisant par la restitution des clefs, et de condamner la première à payer cette somme à la seconde en l'absence d'exercice par celle-ci de son droit de repentir selon les modalités fixées à l'article L. 145-58 du code de commerce.

Sur les mesures accessoires

En application des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, la S.C. SCI DAREVA, partie perdante dès lors qu'elle succombe en l'intégralité de ses contestations, sera condamnée aux dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire, lesquels pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du même code.

Elle sera également condamnée à payer à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] une indemnité au titre des frais non compris dans les dépens que cette dernière a été contrainte d'exposer pour faire valoir ses droits dans le cadre tant de l'expertise judiciaire que de la présente instance au fond, que l'équité et la situation économique des parties commandent de fixer à la somme de 3.500 euros, en vertu des dispositions de l'article 700 dudit code.

L'exécution provisoire, non compatible avec la nature de l'affaire en raison du droit de repentir dont dispose encore la S.C. SCI DAREVA à la date de la présente décision sur le fondement de l'article L. 145-58 du code de commerce, et qui n'est d'ailleurs sollicitée par aucune des parties, ne sera pas ordonnée, selon les dispositions de l'article 515 du code de procédure civile dans sa rédaction applicable à la date de l'introduction de la présente instance.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

PRONONCE la clôture de l'instruction à la date du 12 février 2024,

FIXE à la somme totale de 328.332 (TROIS CENT VINGT-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX) euros le montant de l'indemnité d'éviction due par la S.C. SCI DAREVA à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] en réparation du préjudice résultant du refus de renouvellement du contrat de bail commercial, se décomposant comme suit :

la somme de 270.000 euros au titre de l'indemnité principale, la somme de 27.000 euros au titre des frais de emploi, la somme de 6.000 euros au titre du trouble commercial, la somme de 22.332 euros au titre des frais de déménagement, la somme de 3.000 euros au titre des frais divers et de greffe,

DIT que les frais de licenciement supportés par la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] seront remboursés par la S.C. SCI DAREVA sur production de leurs justificatifs,

CONDAMNE la S.C. SCI DAREVA, en l'absence d'exercice de son droit de repentir selon les modalités fixées à l'article L. 145-58 du code de commerce, à payer à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] la somme globale de 328.332 (TROIS CENT VINGT-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX) euros à titre d'indemnité d'éviction, ainsi qu'à rembourser les frais de licenciement supportés par la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] sur production de leurs justificatifs,

FIXE l'indemnité d'occupation statutaire due par la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à la S.C. SCI DAREVA à la somme annuelle de 42.096 (QUARANTE-DEUX MILLE QUATRE-VINGT-SEIZE) euros hors taxes à compter du 1er avril 2019 jusqu'à la libération effective des locaux donnés à bail se matérialisant par la restitution des clefs,

CONDAMNE la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] à payer à la S.C. SCI DAREVA, en l'absence d'exercice par cette dernière de son droit de repentir selon les modalités fixées à l'article L. 145-58 du code de commerce, la somme annuelle de 42.096 (QUARANTE-DEUX MILLE QUATRE-VINGT-SEIZE) euros hors taxes à titre d'indemnité d'occupation statutaire à compter du 1er avril 2019 jusqu'à la libération effective des locaux donnés à bail se matérialisant par la restitution des clefs,

CONDAMNE la S.C. SCI DAREVA à payer à la S.A.R.L. AU [Localité 6] [Localité 5] la somme de 3.500 (TROIS MILLE CINQ CENTS) euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la S.C. SCI DAREVA aux dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire,

AUTORISE la S.A.S. ASTRUC AVOCATS à recouvrer directement ceux des dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision,

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision.

Fait et jugé à Paris le 16 Mai 2024.

Le Greffier Le Président

Christian GUINAND Sophie GUILLARME