

« **BAUX COMMERCIAUX ET DROIT DES USAGES** »

**Pierre MOUSSERON**

Agrégé des universités

Professeur à la Faculté de Droit de Montpellier

Président de l'Institut des usages (*institutdesusages.com*)

et

**David PINET**

Avocat au Barreau de Paris

Lebray & Associés

1. **Définition des usages** : « Comportements généralisés dans une communauté délimitée et, à ce titre, dotés d'une force juridique »

2. **Nature des usages** :

- Hybrides juridiques : « mi fait-mi Droit »
- Impact sur l'expertise

### 3. Pertinence particulière des usages en matière de baux commerciaux :

- Références légales propres :

Article L. 145-14 C. com. pour l'indemnité d'éviction ;

Article L. 145-36 C. com. pour le loyer des baux monovalents de cinémas ;

Article L. 145-47 C. com. et déspecialisation en fonction de l'« *évolution des usages commerciaux* » ;

Article R.145-8 al. 1<sup>er</sup> C. com. en matière de valeur locative : « *Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. ....* ».

- Référence légale commune : Article 1194 du Code civil : « *Les contrats obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que leur donnent l'équité, l'usage ou la loi.* »

### 4. Technicité du Droit des usages

- Exigence de détermination
- Exigence de délimitation
- Application *secundum legem, praeter legem* ou *contra legem*
- Application des tolérances usuelles « *contra pactam* »
- Disparition par abrogation de la référence légale (Exemple Article L. 145-9 C. com. en matière de congé) ?

## I DROIT DES USAGES ET FORMATION DES BAUX

A Solidarité commerciale

B Clauses usuelles :

- Clauses relatives aux tolérances (**Doc. 1**)

- Clauses relatives prise en charge des impôts fonciers dans les centres commerciaux : T. J. Paris 18 septembre 2024, n°17/11150 (Chronique *Usages* JCP éd. E, 2024, 1329, n°11, obs. N. Turc) **(Doc. 2)**

## II DROIT DES USAGES ET APPLICATION DES BAUX

### A Révision du loyer

Application de la « méthode hôtelière » (*Un usage : « La méthode hôtelière »* RJCom. Janvier /fév. 2018, p. 112) **(Doc. 3)**

« *Effet bonbonnière* » : T. J. Paris 15 octobre 2024, n°22/09691 **(Doc. 4)**

Pondération par référence à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 5ème éd. 2017

### B Déspécialisation (*Mémento Baux commerciaux Francis Lefebvre* 2024, n°27205) **(Doc. 5)**

## III DROIT DES USAGES ET EXTINCTION DES BAUX

### A Constitutionnalité de L. 145-14 en dépit de l'inégalité devant la loi (Décision n°12020-887 du 5 mars 2021, QPC) **(Doc. 6)**

### B Preuve des usages :

Recours à l'expertise pour l'indemnité d'éviction (T. J. Paris 19 septembre 2024, n°16/07183 **(Doc. 7)**; T. J. Evry 17 mai 2024, n°23/03960) **(Doc. 8)**

Recours à des avis d'usage (*institutdesusages.com. Liste des avis*)

### Pour en savoir plus :

- P. Mousseron, *Droit des usages*, IDU/LexisNexis 2<sup>ème</sup> éd. 2023
- « *Les usages devant la Cour de cassation* », dir. G. Cerqueira et P. Mousseron, 2023
- Chronique semestrielle « *Usages* » au JCP éd. E.
- *Institutdesusages.com*

## Clause nouvelle sur tolérance d'usage dans un bail commercial

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un avenant signé par les Parties.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

Enfin, et d'une façon générale, si une clause et/ou une disposition du Bail se révélait contraire à la législation ou à la réglementation, les Parties conviennent de lui substituer, par accord amiable, une autre clause et/ou disposition conforme et en se rapprochant le plus possible des conditions définies aux présentes.

2

des sociétés cotées observent un « effet défouloir » des résolutions de quitus pour permettre aux actionnaires d'exprimer leur mécontentement, sans trop d'impact sur d'autres résolutions plus sensibles. Que ces effets soient observés hors des tribunaux n'en fait pas un simple placebo.

PIERRE-OLIVIER PARGUEL

9 - **Application de la méthode des vins en matière fiscale.** - Les lecteurs de la présente chronique reconnaîtront ici un « marronnier » coutumier en matière fiscale : l'utilisation par l'administration fiscale de la méthode des liquides pour reconstituer le chiffre d'affaires taxable en matière de TVA ou d'impôt sur les bénéficiaires.

On sait en effet que, lorsqu'un contribuable n'a pas déposé dans les délais légaux sa déclaration de résultat ou de chiffre d'affaires ou lorsque sa comptabilité est rejetée dans le cadre d'un contrôle, l'Administration est en droit de reconstituer ses recettes. Lorsqu'il s'agit de restaurateurs, l'Administration peut alors s'appuyer sur la méthode des liquides en général, voire sur la méthode des vins en particulier, qui conduit à extrapoler le chiffre d'affaires global à partir du chiffre d'affaires reconstitué de la vente des liquides ou de vins en bouteille. La jurisprudence admet généralement l'utilisation d'une telle méthode doublement usuelle, puisqu'elle constitue, d'une part, en tant que telle, un usage de reconstitution des recettes, et qu'elle s'appuie, d'autre part, sur des usages de consommation des liquides dans des régions données (L. Chatain, cette chronique : JCP E 2021, 1328, § 14). Compte tenu des effets possiblement redoutables de l'extrapolation mise en œuvre par l'Administration, il importe toutefois que la méthode utilisée pour reconstituer les recettes du contribuable ne soit pas viciée ni excessivement sommaire. C'est exactement ce qui est reproché à la vérificatrice dans l'affaire tranchée par la cour administrative d'appel de Toulouse le 18 juillet 2024 (CAA Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., 18 juill. 2024, n° 22TL21401 : JCP E 2024, act. 753). Elle s'était en effet appuyée sur un pourcentage de chiffre d'affaires tiré de la vente de vin en bouteille représentant entre 1,92 % et 2,54 % du chiffre d'affaires global sur les 3 années vérifiées pour extrapoler le chiffre d'affaires global de l'exploitant d'un bar restaurant héraultais. La méthode ici mise en œuvre est disqualifiée par la cour d'appel qui la considère

« viciée dans son principe » : « dès lors que la vente de vin en bouteille ne représentait qu'une fraction très marginale de l'activité de la société appelante, la méthode des vins "était inapte, à elle seule, pour reconstituer ses recettes, peu important que la vérificatrice ait ensuite retranché une fraction de 15 % du montant du chiffre d'affaires global reconstitué pour perte, casse, offerts, vols et consommation du personnel. En outre, l'application de tels coefficients multiplicateurs entraîne une marge d'erreur et, donc, une imprécision excessives ». Dans une autre affaire, en revanche, la méthode des liquides est parfaitement validée par les magistrats lorsque l'Administration s'est appuyée sur un panel composé de l'ensemble des boissons servies par le restaurant, à l'exception des cafés, des apéritifs et des digestifs avec application d'un abattement de 10 % pour tenir compte des pertes, des offerts et des consommations du personnel (TA Paris, 1<sup>re</sup> sect., 2<sup>e</sup> ch., 17 sept. 2024, n° 2208241).

LISE CHATAIN

10 - **Maintien des avantages collectifs issus d'usages en cas de fusion.** - En application de l'article L. 1224-1 du Code du travail, en cas de transfert d'entreprise - tel est le cas lorsqu'intervient une fusion - tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise d'origine. Les salariés conservent leur ancienneté, leur rémunération, leur qualification. S'agissant des relations collectives de travail, l'article L. 2261-14 du Code du travail énonce que l'application des accords collectifs dont bénéficiaient les salariés transférés au sein de l'entreprise d'origine est mise en cause pour ces derniers. En résulte une survie provisoire au profit des intéressés du bénéfice de ces textes conventionnels pour une durée d'un an à compter de l'expiration d'un délai de préavis de 3 mois. En revanche, les usages ne font l'objet d'aucun encadrement par le Code du travail ni sur ce point précis ni au demeurant d'une manière générale s'agissant de leur régime juridique. Il a toutefois été jugé de longue date qu'en cas de transfert d'entreprise, les usages en vigueur dans l'entreprise cédée sont transmis au nouvel employeur (Cass. soc., 23 sept. 1992, n° 89-45.656 : JurisData n° 1992-002075). Les arrêts du 22 mai 2024 précisent - sans grande surprise - d'une part, que « l'employeur ne peut refuser aux salariés transférés le bénéfice, dans l'entre-

prise d'accueil, des avantages collectifs, qu'ils soient instaurés par voie d'accords collectifs, d'usages ou d'un engagement unilatéral de l'employeur, au motif que ces salariés tiennent des droits d'un usage ou d'un engagement unilatéral en vigueur dans leur entreprise d'origine au jour du transfert ou des avantages individuels acquis en cas de mise en cause d'un accord collectif » (première et deuxième espèce) et, d'autre part, que « si l'employeur est légalement tenu de maintenir les avantages issus d'un engagement unilatéral, en vigueur au jour du transfert, dont jouissaient les salariés transférés, il ne peut refuser à ces mêmes salariés le bénéfice des avantages résultant d'engagements unilatéraux en vigueur au sein de l'entreprise d'accueil » (2<sup>e</sup> esp.) (Cass. soc., 22 mai 2024, n° 22-14.984 et 23-10.214, FS-B : JurisData n° 2024-007440 et 2024-007439 (2 arrêts) ; JCP S 2024, 1223, F. Morvan).

En pratique, le nouvel employeur doit dénoncer en respectant la procédure imaginée par la jurisprudence (information des représentants du personnel, information individuelle des salariés, respect d'un préavis suffisant) les usages qu'il ne souhaite pas conserver ou conclure un accord collectif visant à les supprimer ou les transformer. Le destin de l'usage transféré est rarement de survivre longtemps et intact au sein de l'entreprise d'accueil...

MICKAEL D'ALLENDE

11 - **Évaluation de l'indemnité d'éviction.** - L'indemnité d'occupation prévue par l'article L. 145-28 du Code de commerce constitue pour le bailleur refusant le renouvellement du bail commercial la contrepartie de l'occupation du local commercial par le preneur pour la période comprise entre la prise d'effet de ce refus et le départ effectif du locataire. Son calcul consiste à appliquer à la valeur locative de renouvellement - obtenue selon la méthode habituelle - deux abattements dont le quantum relève des usages. La première décision étudiée (TJ Paris, 18<sup>e</sup> ch., 2<sup>e</sup> sect., 18 sept. 2024, n° 17/11850) concerne un local à usage de vente au détail situé dans un centre commercial. Après examen du bail, le juge constate que ce dernier transfère sur le preneur un certain nombre de charges parmi lesquelles le paiement de la taxe foncière et applique à ce titre à la valeur locative évaluée par l'expert l'abattement dit « pour clauses exorbitantes du droit commun » qu'il fixe à 10 % en prenant soin

de préciser que le fait que cette refacturation soit habituelle ne permet pas d'écarter sa prise en compte. C'est pourtant l'inverse qui est prévue par le Code de commerce en son article R. 145-8 qui dispose que seules viennent en diminution de la valeur locative les obligations imposées au locataire « au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages ». Cette position est hélas conforme à celle de la Cour de cassation qui refuse de tenir compte de l'existence de l'usage consistant en la refacturation systématique de la taxe foncière dans les baux de centres commerciaux pour tant reconnu dans d'autres domaines tels que la grande distribution (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 mars 2013, n° 11-24.311 : JurisData n° 2013-005805 ; JCP E 2013, 1344, P. Mousseron ; Loyers et copr. 2013, comm. 212, Ph.-H. Brault*).

La seconde décision portant sur un local situé en centre-ville (*TJ Paris, 18<sup>e</sup> ch., 2<sup>e</sup> sect., 19 sept. 2024, n° 16/07183*) applique en sus l'abattement dit « de précarité ». Prévu par l'article L. 145-28 du Code de commerce il a vocation, comme son nom l'indique, à corriger le montant de la valeur locative pour tenir compte du caractère précaire de l'occupation du locataire puisque tributaire de l'aboutissement de la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction et de son paiement effectif par le bailleur. L'usage en la matière est de fixer cet abattement à hauteur de 10 % de la valeur locative, ce qui est d'ailleurs le cas ici. Notons toutefois que ce pourcentage peut être majoré en fonction de la longueur de la procédure mais également sur la base d'usages locaux comme celui en vigueur dans la ville de Marseille portant cet abattement à 30 % (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janv. 2011, n° 09-17.007 : Administrer 03/2011, p. 26, note J.-D. Barbier*).

NICOLAS TURC

12 - **Dénominations usuelles.** - Quel rôle reste-t-il à l'État face au droit spontané en matière de dénomination des denrées alimentaires ? L'essor des produits substituant aux protéines animales des protéines végétales nourrit un riche contentieux illustrant cette question. Deux décrets, suspendus, ont successivement tenté de réserver l'emploi des dénominations usuelles dans les secteurs de la boucherie, de la charcuterie ou de la poissonnerie. D'abord en exigeant une part maximale de protéines végétales entrant dans leur composition (*D. n° 2022-947, 29 juin 2022, relatif à l'utilisation de certaines dénominations employées pour dé-*

*signer des denrées comportant des protéines végétales : JO 30 juin 2022, texte n° 3*) puis par une interdiction générale de l'emploi de ces dénominations par les produits contenant des protéines végétales (*D. n° 2024-144, 26 févr. 2024, relatif à l'utilisation de certaines dénominations employées pour désigner des denrées comportant des protéines végétales : JO 27 févr. 2024, texte n° 15*).

Saisie de quatre questions préjudicielles par le Conseil d'État (*CE, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> ch. réunies, 12 juill. 2023, n° 465835 : JurisData n° 2023-015978 ; Dr. pén. 2023, comm. 163, J.-H. Robert*), la Cour de justice de l'Union européenne, s'est prononcée dans un arrêt Protéines France E.A (*CJUE, 4 oct. 2024, aff. C-438/23*). Dans l'intervalle, le deuxième décret avait lui aussi été suspendu en référé (*CE, réf., 10 avr. 2024, n° 492844 : JurisData n° 2024-005305 ; Dr. pén. 2024, comm. 114, J.-H. Robert*).

L'arrêt étudié affirme d'abord la possibilité de substituer un ingrédient primaire, sous réserve de l'information du consommateur, quand bien même la denrée « devient complètement autre ». L'utilisation d'une dénomination usuelle, à laquelle est adjointe le nom de l'ingrédient de substitution, est donc valable. L'approche est discutable quand le temps moyen mesuré dans un rayon de supermarché est à peine supérieur à une minute (*Rapp. d'information Sénat n° 742, 29 juin 2022, qui évoque « l'obésité d'information »*). La décision éclaire ensuite l'articulation des régimes juridiques usuels et étatiques s'agissant de dénominations alimentaires, matière expressément harmonisée en application de l'article 38, paragraphe 1 du règlement UE n° 1169/2011 (INCO).

Si les États membres conservent la compétence pour adopter des dénominations légales, ils ne peuvent, dans un tel cadre harmonisé, adopter de dispositions générales et abstraites encadrant les dénominations usuelles. Ainsi, conditionner leur emploi au respect d'un taux maximal de protéines végétales est contraire à « l'uniformité du droit de l'Union ». La Cour rappelle dans un inventaire à la Prévert l'autonomie des dénominations usuelles qui supposent que « le langage courant, l'usage, l'habitude, la tradition et la coutume permettent de considérer que les consommateurs reconnaissent cette dénomination comme désignant spécifiquement le produit auquel elle est accolée ». Reste alors le pouvoir de sanction en cas d'usage fautif des dénominations usuelles.

Si la faculté de substitution d'un ingrédient primaire est conforme au droit de l'Union, cette conformité apparente ne donne naissance qu'à une présomption réfragable. Or, ainsi que le relève la Cour, l'interprétation téléologique dudit règlement intègre le « respect des différences de perception desdits consommateurs ». Cet objectif général semble dès lors utilement mobilisable au niveau national pour justifier de sanctions, à des fins de protection des consommateurs induits en erreur par l'utilisation abusive de dénominations usuelles.

Ainsi que semble le suggérer la lecture du juge des référés du Conseil d'État dans sa décision précitée du 10 avril 2024 suspendant l'exécution du décret de 2024, les dénominations en cause (steak végétal, saucisses végétales, etc.) « installées dans l'esprit du consommateur », interdites par un décret « pris près de quatre ans après la loi dont il entend assurer l'application » et modifiant des « pratiques établies de longue date », sont en passe de devenir usuelles. La sobriété normative pourrait s'imposer, le contrôle de l'État s'exerçant apparemment mieux par le biais de potentielles sanctions. À charge pour les parties prenantes des filières de travailler à la protection effective et proactive des dénominations usuelles et partant, à leur reconnaissance par le consommateur. À ce jour, l'essentiel des codes d'usages en matière alimentaire se borne à recenser des usages de dénomination, sans jamais impliquer le consommateur.

CYRIL LEVASSEUR

### 3. Disparition des usages

13 - **Disparition de la prérogative du courtier.** - En droit des assurances, le droit à commission du courtier est préservé par les usages du courtage, retranscrits unilatéralement en 1935 par le Syndicat national des courtiers d'assurances terrestres (*RGAT 1935, p. 994 : https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k62745848/f1000.item ou au choix : https://institutdesusages.com/sites/default/files/usages/catalogue/Usages\_du\_Courtage.pdf*) et qui rassemblent diverses pratiques et normes supplétives, reconnues comme applicables entre professionnels.

Selon le troisième usage du courtage, la commission du courtier rémunère l'apport d'une clientèle, de sorte que le courtier initial conserve son droit à commission au

# Chronique

UN USAGE

## UN USAGE : LA « MÉTHODE HÔTELIÈRE »

PAR L'INSTITUT DES USAGES\*

Les activités d'évaluation et de détermination des prix sont propices aux usages ; qu'il s'agisse de droits sociaux ou de fonds de commerce, l'administration, les praticiens comme les tribunaux y renvoient régulièrement<sup>1</sup>.

En matière de baux commerciaux, le code de commerce vise explicitement les usages notamment pour la fixation de l'indemnité d'éviction (article L. 145-14 du code de commerce). S'agissant de baux de locaux monovalents, l'article R. 145-10 du code de commerce dispose : « Le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée ». S'agissant d'hôtels de tourisme qui se distinguent des palaces et des résidences de tourisme, les ouvrages professionnels renvoient à une méthode d'évaluation dite « hôtelière »<sup>2</sup>. Cette méthode est principalement utilisée pour fixer la valeur locative des murs d'un hôtel pour le loyer initial comme pour le loyer du bail renouvelé ou révisé (article L. 145-33 du code de commerce). Elle est aussi utile, en y appliquant un taux de rendement pour définir la valeur des murs.

\* Sous la direction de Pierre Mousseron, professeur à la Faculté de droit de Montpellier. La présente chronique a été réalisée grâce aux avis de Messieurs Paul Amadiou et Jérôme Vignolles et aux diligences de Monsieur Laurent Vialaneix (Institut de la Construction et de l'Habitation de la Faculté de Droit de Montpellier, Promotion 2018). Les décisions référencées dans cette chronique sont consultables sur le site de l'Institut des usages : [bibliotheque-des-usages.cde-montpellier.com](http://bibliotheque-des-usages.cde-montpellier.com).

1 - *Les usages : l'autre Droit de l'entreprise*, LexisNexis 2014, dir. P. Mousseron, n° 324 et s.

2 - Cette méthode est parfois employée pour des hôtels-restaurants dès lors que les activités d'hôtellerie et de restauration sont indissociables (CA Montpellier, 7 février 2017, n° 14/07441 ; dans cette espèce, 90% de la clientèle du restaurant provenait de l'hôtellerie. On la retrouve aussi pour des campings (CA Montpellier, 8 mars 2016, n° 12/06203).

Après avoir défini cette méthode (I), nous examinerons sa reconnaissance (II) et formulerons quelques éléments d'appréciation (III).

I - Sous réserve des changements visés ci-dessous, il ressort de nos consultations auprès d'experts, d'ouvrages<sup>3</sup> et de la consultation des décisions judiciaires que la méthode hôtelière correspond aux opérations suivantes :

Dans un premier temps, en multipliant le nombre de chambres par le prix moyen par chambre, il convient d'établir la recette théorique annuelle HT de l'hôtel. L'intérêt de retenir non pas une recette « réelle », mais une recette « théorique » consiste à ne pas se soumettre à des contingences telles qu'une activité artificiellement abaissée par le locataire ou à l'inverse exceptionnellement augmentée.

Dans un deuxième temps, il faut appliquer à cette recette théorique le taux d'occupation de l'hôtel pour parvenir au revenu brut d'exploitation. Ce revenu est parfois corrigé pour tenir compte des remises consenties à la clientèle pour optimiser ce taux<sup>4</sup> ou de considérations objectives plus exceptionnelles comme des activités de voisinage perturbantes<sup>5</sup>.

Dans un troisième temps, il faut ensuite multiplier ce revenu brut d'exploitation par un taux d'effort<sup>6</sup> qui dépend principalement de la catégorie de l'hôtel. Ce taux d'effort est :

- de 16 à 18% pour les hôtels « 1 étoile » ;
- de 14 à 15% pour les hôtels « 2 étoiles » ;

3 - *Évaluation*, Dossier Pratique, Éditions Francis Le-febvre, 8<sup>e</sup> éd. 2015.

4 - CA Paris, 18 novembre 2015, n° 13/19077.

5 - CA Aix-en-Provence, 23 mai 2017, n° 12/12837.

6 - Il s'agit de prendre en compte l'effort de l'exploitant envers le propriétaire.

- de 13 à 14% pour les hôtels « 3 étoiles »<sup>7</sup> ;
- de 12 à 15% pour les hôtels « 4 étoiles ».

On constate que le taux est plus faible pour les hôtels de catégorie plus élevée pour prendre en compte les coûts de prestation plus importants. Ces taux seront toutefois appliqués à des recettes par chambre plus élevées.

Dans un dernier temps, et au cas par cas, il faut déduire les charges fixes annuelles (taxes, assurance de l'immeuble, travaux de gros entretien mis à la charge du locataire mais qui incombent en principe au bailleur...). Il existe aussi une décote pour travaux réalisés par le locataire en application des articles L. 311-1 et s. du code du tourisme. Dans le même esprit, lorsqu'elles sont mises par le bail à la charge du locataire, les taxes foncières qui incombent légalement aux bailleurs justifient également une déduction même si certains locataires soutiennent « qu'il est d'usage pour les immeubles entiers à usage d'hôtel que le preneur supporte l'impôt foncier »<sup>8</sup>.

II - Même si certains ouvrages anciens ne la mentionnent pas<sup>9</sup>, la méthode hôtelière est aujourd'hui largement reconnue et les informations publiées par l'INSEE notamment en matière de taux d'occupation la rendent plus facile à appliquer. Les tribunaux y renvoient souvent. Cette reconnaissance judiciaire est notamment remarquable en cela que les tribunaux imposent parfois cette méthode dans leur ordonnance de désignation d'experts<sup>10</sup>. Les juges commerciaux sont d'ailleurs d'autant plus à l'aise avec cette source de Droit qu'ils ne s'abritent pas prudemment derrière les expertises ; ils n'hésitent pas dans certains cas à corriger certains chiffrages dans le cadre de cette méthode<sup>11</sup>. Le confort des juges à l'égard de cette méthode ne les conduit cependant pas à l'appliquer eux-mêmes sans le concours d'experts.

7 - Par exemple : 14% dans CA Montpellier, 7 février 2017, n°14/07441.

8 - En vain : CA Paris, 18 novembre 2015, n° 13/19077.

9 - J. Ferbos et G. Lacroix, *Évaluation des fonds de commerce*, Éd. de l'Actualité Juridique et Éditions du Moniteur Industriel & Economique, 3<sup>e</sup> éd. 1968.

10 - Nous lisons ainsi dans la mission d'un expert : « Procéder aux calculs selon la méthode dite hôtelière appliquée à la spécificité des campings » (CA Montpellier, 8 mars 2016, n° 12/06203).

11 - Il faut ici reconnaître que les juges sont souvent invités à procéder à ces corrections par l'une des parties au litige : CA Montpellier, 8 mars 2016, n° 12/06203.

III - En dépit de la généralité de l'emploi de cette méthode, celle-ci suscite quelques inquiétudes.

Une première tient à définir dans quels cas il convient d'utiliser la méthode hôtelière et dans quelles situations il est préférable d'utiliser d'autres méthodes comme celle se fondant sur des comparaisons, celle liée au rendement (dite aussi « méthode économique »), celle dite « REVPAR » (pour « REVENUE Per Available Room ») surtout pratiquée pour les chaînes hôtelières) ou celle du millième<sup>12</sup>. Les tribunaux permettent à l'expert de ne retenir que la méthode hôtelière, dès lors que l'expert s'explique sur ce choix et admet des corrections en cas d'écart significatif. La méthode par comparaison est ainsi parfois exclue en raison de l'absence de comparable pertinent.

Une seconde interrogation porte sur le maintien de la pertinence de cette méthode dans un environnement hôtelier en pleine mutation ; le recours désormais généralisé à des applications de réservation (Booking.com...) et la création par certaines sociétés d'activités de type « Airbnb » offrant des services de conciergerie affectent considérablement le marché de l'hôtellerie. En dépit de leur impact, on peut penser que la richesse technique de la méthode hôtelière et notamment les variations des taux d'occupation constatées via l'INSEE permettent de prendre en compte les évolutions du contexte économique. Les spécialistes indiquent toutefois que les taux d'effort aujourd'hui proposés devront changer, ce qui pourra poser des difficultés d'application quant au point de départ de l'application des nouveaux taux.

Au final, le maintien et la flexibilité de la méthode hôtelière témoignent des ressources des parties, des juges et des experts pour parvenir à des méthodes d'évaluation satisfaisantes. Ce recours à un usage d'évaluation donne des résultats tout aussi prévisibles que des réformes législatives<sup>13</sup> ou que le recours à des méthodes d'évaluation proposées sous les vocables souvent exagérés de « certifications » ou de « normes d'évaluation » par des associations privées.

12 - La méthode dite du « millième » consiste à multiplier par mille le prix moyen hors taxe d'une nuitée. Plus qu'une méthode d'évaluation, cette formule paraît une technique grossière de recoupement. En outre, l'augmentation du prix du foncier la rend parfois obsolète.

13 - Nous songeons notamment ici au barème légal des indemnités en cas de licenciement visé par l'article L. 1235-1 du code du travail introduit par l'ordonnance 2017-1387 du 22 septembre 2017.

4

Don Don - Sel Co

**Tribunal judiciaire, Loyers commerciaux, Paris, Jugement du 15 octobre 2024, Répertoire général n° 22/09691**

Par acte sous seing privé du 2 août 2011, Monsieur [CM] [J], aux droits duquel se trouvent Madame [M] [L] veuve [J] en sa qualité d'usufruitière, Madame [P] [J] épouse [D], Monsieur [A] [J], Monsieur [DP] [J] et Madame [R] [J] épouse [Y] [B] en leur qualité de nus-proprétaires (ci-après les consorts [J]), a donné à bail à Monsieur [I] [U], aux droits duquel sont successivement venues la société ARABESQUE FINE ART par suite d'une cession de fonds de commerce du 7 septembre 2011 puis la société B.G.C. par suite d'une cession du droit au bail du 15 janvier 2015, des locaux dépendant d'un immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 12], à destination de "bijouterie neuve, bijouterie d'occasion, joaillerie, bijouterie fantaisie, argenterie, antiquité, vente de tableaux et objets de décoration" et désignés comme suit :

"Une boutique et une arrière boutique, lot n°2,

- Au sous-sol, une partie des caves constituant le lot n°20 de la copropriété d'une surface d'environ 50 m<sup>2</sup> composée de trois cellules, comportant une porte blindée donnant sur le couloir commun des caves de l'immeuble".

Le bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er septembre 2011 pour se terminer le 31 août 2020, moyennant le versement d'un loyer annuel en principal de 94.337,90 euros.

Le bail s'est poursuivi par tacite prolongation à compter du 1er septembre 2020.

Par acte extrajudiciaire du 30 décembre 2020 délivré aux consorts [J], la société B.G.C. a demandé le renouvellement du bail les liant pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er janvier 2021.

Les consorts [J] n'ont pas répondu à cette demande de renouvellement.

Par un mémoire préalable du 8 avril 2022 notifié aux consorts [J], la société B.G.C. a sollicité la fixation du prix du loyer du bail renouvelé le 1er janvier 2021 à la somme annuelle de 49.500 euros en principal.

Sur les correctifs

\* Sur la majoration pour effet "bonbonnière"

L'expert judiciaire retient afin de tenir compte de la surface de vente réduite et de l'effet dit "bonbonnière" une majoration de la valeur locative de 15 % que les consorts [J] demandent de confirmer et que la société B.G.C. demande de réduire.

La locataire expose que la jurisprudence applique une majoration au titre de l'effet bonbonnière qui varie entre 5 et 20 % en considération des caractéristiques du local. Elle cite deux décisions rendues par le tribunal de grande instance de Paris et la cour d'appel de Paris ayant retenu respectivement une majoration de 5 % et de 20 % pour tenir compte de l'effet "bonbonnière". Elle soutient que le local loué se rapproche plus de celui ayant donné lieu à l'application d'un pourcentage de 5 % et qui dispose d'une surface utile de 27,20 m<sup>2</sup> alors que le taux de 20 % a été retenu pour un local d'une surface utile de 11,35 m<sup>2</sup>. Elle se prévaut également de l'avis de Monsieur [PU] qu'elle a mandaté pour réaliser une expertise unilatérale et qui a retenu une majoration de la valeur locative de 10 % pour l'effet bonbonnière.

**Il est d'usage de retenir une majoration de 5 à 20 % pour l'effet bonbonnière.**

**En l'espèce, l'aire de vente présente une largeur réduite, en couloir depuis l'entrée de la boutique et est d'une surface utile de 21 m<sup>2</sup> pondérée à 19,62 m<sup>2</sup>. Cette configuration et cette petite surface est bien adaptée à l'activité de la société B.C.G. qui est celle de "bijouterie neuve, bijouterie d'occasion, joaillerie, bijouterie fantaisie, argenterie, antiquité, vente de tableaux et objets de décoration".**

En réponse au dire du conseil de la société B.G.C., l'expert considère que : "La surface utile pondérée totale est de 26,86 m<sup>2</sup> P ce qui est rare au regard des termes de comparaison recensés. Aussi, nous estimons nécessaire d'apporter une majoration pour effet bonbonnière de 15%" (page 36 du rapport).

Si Monsieur [PU] a dans son rapport d'expertise unilatérale appliqué un pourcentage de 10 %, le coefficient de 15 % choisi par l'expert judiciaire est corroboré par le rapport d'expertise unilatérale de Monsieur [W], apparaît pertinent au regard de la surface des locaux et de l'activité de la locataire et sera donc souverainement retenu.

⑤

Bien que le commerce de **charcuterie** soit souvent associé au commerce de boucherie, il n'est pas intrinsèquement lié à celui-ci et ne peut donc pas, en principe, être exercé lorsque le bail réserve les locaux au seul usage de boucherie.

Il a été jugé que la **vente de merguez**, même isolée, dans des lieux destinés au « commerce de boucherie » constituait une infraction au bail justifiant l'application de la clause résolutoire, pour les raisons suivantes : les merguez sont, conformément à la définition qu'en donne le Code de la charcuterie de la salaison et des conserves de viandes, des saucisses de petit calibre assaisonnées de piment rouge et de poivre, fabriquées à base de porc ou de volaille ; en outre, ces saucisses constituent un produit de charcuterie et entrent nécessairement dans l'activité de commerce de charcuterie et non de boucherie, même si certaines ne sont pas fabriquées avec de la viande de porc et même si elles sont vendues crues ; enfin, si l'usage est fréquent que certains bouchers vendent, à titre accessoire, des articles de charcuterie tels que saucisses de merguez, il n'autorise pas l'exercice d'une activité qui ne relève pas de la boucherie (CA Paris 29-10-1993 n° 92/1822, 16<sup>e</sup> ch. B).

Dans un cas où un bail stipulait que le locataire ne pourrait « utiliser les lieux loués qu'à usage commercial pour l'exercice de son activité de commerce de boucherie en général et boucherie chevaline en particulier avec vente de tous produits accessoires habituels dans ce commerce », jugé que la mention « avec vente de tous produits accessoires habituels dans ce commerce » ne permettait pas d'inclure dans la destination contractuelle la vente de produits de **charcuterie** fabriqués à **partir de viande de porc**, la confection et la vente de plats cuisinés ou de produits traiteur dès lors que ces activités, qui cristallisaient une véritable extension du commerce contractuellement autorisé, ne pouvaient s'analyser ni comme implicitement incluses dans le bail ni comme accessoires de celle décrite dans la clause de destination contractuelle au regard tant de la convention que des usages pratiqués à Paris (CA Paris 19-9-2003 n° 02/3715, 16<sup>e</sup> ch. B).

Fontaine Base commerciale FC 2024

  
Décision n° 2020-887 QPC  
du 5 mars 2021

(Société Compagnie du grand hôtel de  
Malte)

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL A ÉTÉ SAISI le 11 décembre 2020 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 970 du 10 décembre 2020), dans les conditions prévues à l'article 61-1 de la Constitution, d'une question prioritaire de constitutionnalité. Cette question a été posée pour la société Compagnie du grand hôtel de Malte par Me Carol Aidan et Me Philippe Azouaou, avocats au barreau de Paris. Elle a été enregistrée au secrétariat général du Conseil constitutionnel sous le n° 2020-887 QPC. Elle est relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit de l'article L. 145-14 du code de commerce, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce.

Au vu des textes suivants :

- la Constitution ;
- l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;
- le code de commerce ;
- l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce ;
- le règlement du 4 février 2010 sur la procédure suivie devant le Conseil constitutionnel pour les questions prioritaires de constitutionnalité ;

Au vu des pièces suivantes :

- les observations présentées pour la société requérante par Me Azouaou, enregistrées le 4 janvier 2021 ;
- les observations présentées pour la société Hôtel Malte opéra, partie au litige à l'occasion duquel la question prioritaire de

constitutionnalité a été posée, par Me Frédéric Descorps-Declère, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, enregistrées le même jour ;

– les observations présentées par le Premier ministre, enregistrées le même jour ;

– les secondes observations présentées pour la société Hôtel Malte opéra par Me Descorps-Declère, enregistrées le 18 janvier 2021 ;

– les secondes observations présentées pour la société requérante par Me Azouaou, enregistrées le 19 janvier 2021 ;

– les secondes observations présentées par le Premier ministre, enregistrées le même jour ;

– les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Après avoir entendu Me Azouaou pour la société requérante, Me Descorps-Declère pour la société Hôtel Malte opéra et M. Philippe Blanc, désigné par le Premier ministre, à l'audience publique du 23 février 2021 ;

Et après avoir entendu le rapporteur ;

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL S'EST FONDÉ SUR CE QUI SUIT :

1. L'article L. 145-14 du code de commerce, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 18 septembre 2000 mentionnée ci-dessus, prévoit :

*« 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 ».*

2. La société requérante reproche à ces dispositions de contraindre le bailleur, lorsqu'il refuse de renouveler un bail commercial, à

payer au locataire une indemnité d'éviction qui pourrait atteindre un montant disproportionné. Ce caractère disproportionné résulterait, d'une part, de ce que cette indemnité comprendrait nécessairement la valeur marchande du fonds de commerce quel que soit le préjudice réellement subi par le locataire et, d'autre part, de ce que cette valeur ne serait pas plafonnée. Il en découlerait une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur ainsi qu'à la liberté contractuelle et la liberté d'entreprendre.

3. La société requérante fait également valoir que ces dispositions institueraient une double différence de traitement contraire au principe d'égalité devant la loi. D'une part, en prévoyant que la valeur marchande du fonds de commerce comprise dans l'indemnité d'éviction est déterminée suivant les usages de la profession, ces dispositions introduiraient une différence de traitement injustifiée entre les bailleurs de baux commerciaux selon la nature de l'activité qui est exercée dans leur immeuble. D'autre part, seuls les baux commerciaux donnent lieu au paiement d'une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail alors que les autres types de baux, en particulier les baux professionnels, ne donnent pas lieu à un tel paiement.

4. Enfin, la société requérante soutient que ces dispositions seraient entachées d'incompétence négative faute de préciser suffisamment les règles de détermination de l'indemnité d'éviction.

5. Par conséquent, la question prioritaire de constitutionnalité porte sur les mots « *comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession* » figurant au second alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce.

– Sur le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété :

6. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

7. L'article L. 145-14 du code de commerce dispose que, dans un bail commercial, le bailleur doit, lorsqu'il décide de ne pas renouveler ce bail, payer au locataire une indemnité d'éviction égale au préjudice que lui cause ce défaut de renouvellement. Les dispositions contestées de ce même

article prévoient que cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminée selon les usages de la profession.

8. Ces dispositions restreignent le droit du bailleur de disposer librement de son bien à l'expiration du bail. Elles portent ainsi atteinte au droit de propriété.

9. Toutefois, en premier lieu, en prévoyant que le locataire est indemnisé en cas de non renouvellement du bail de l'immeuble ou du local dans lequel il exploite son fonds de commerce, le législateur a souhaité permettre la poursuite de son activité et éviter que la viabilité des entreprises commerciales et artisanales soit compromise. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

10. En deuxième lieu, d'une part, il résulte du premier alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce que l'indemnité due au locataire évincé est égale au préjudice que lui cause le non renouvellement de son bail. L'indemnité ne comprend donc que la part de la valeur marchande du fonds de commerce perdue par le locataire. D'autre part, il résulte de l'article L. 145-17 du même code que l'indemnité d'éviction n'est due que lorsque le locataire a effectivement exploité son fonds de commerce dans des conditions conformes au bail au cours des trois années ayant précédé sa date d'expiration.

11. En dernier lieu, le bailleur conserve la possibilité de vendre son bien ou d'en percevoir un loyer.

12. Dès lors, les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Par conséquent, le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété est écarté.

– Sur le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité devant la loi :

13. Selon l'article 6 de la Déclaration de 1789, la loi « *doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse* ». Le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

14. En premier lieu, en prévoyant que la valeur du fonds de commerce comprise dans l'indemnité d'éviction doit être déterminée en fonction des usages de la profession, les dispositions contestées se bornent à préciser les modalités d'évaluation du fonds de commerce et n'instituent aucune différence de traitement.

15. En second lieu, les parties à un bail commercial sont dans une situation différente des parties à un contrat de location d'un local dans lequel n'est pas exploité un fonds de commerce. Dès lors, la différence de traitement qui résulte de ce que le législateur n'impose que pour un bail commercial le paiement d'une indemnité en cas de refus de renouvellement du bail, qui est en rapport avec l'objet de la loi, ne méconnaît pas le principe d'égalité devant la loi.

16. Par conséquent, le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité devant la loi doit être écarté.

17. Il résulte de ce qui précède que les dispositions contestées, qui ne sont pas entachées d'incompétence négative et ne méconnaissent pas non plus la liberté contractuelle ou la liberté d'entreprendre, ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution.

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup>. – Les mots « *comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession* » figurant au second alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce, sont conformes à la Constitution.

Article 2. – Cette décision sera publiée au *Journal officiel* de la République française et notifiée dans les conditions prévues à l'article 23-11 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 susvisée.

Jugé par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 4 mars 2021, où siégeaient : M. Laurent FABIOUS, Président, Mme Claire BAZY MALAURIE, M. Alain JUPPÉ, Mmes Dominique LOTTIN, Corinne

LUQUIENS, Nicole MAESTRACCI, MM. Jacques MÉZARD, François PILLET et Michel PINAULT.

Rendu public le 5 mars 2021.

7

appel de fin de parole

# Tribunal judiciaire de Paris, 19 septembre 2024, n° 16/07183



Tribunal judiciaire Paris 18° chambre 2ème section 19 septembre 2024

TRIBUNAL

JUDICIAIRE

DE PARIS [1]

[1] Expéditions

exécutoires

délivrées le :



18° chambre 2ème section

N° RG 16/07183

N° Portalis 352J-W-B7A-CH2EO

N° MINUTE : 6

Assignation du :

11 Mars 2016

JUGEMENT

rendu le 19 Septembre 2024

## DEMANDERESSE

Société BBO

[Adresse 1]

[Localité 2]

représentée par Maître Catherine DAUMAS, avocate au barreau de PARIS, avocate plaidante, vestiaire #P0056

## DÉFENDERESSE

S.C.I. SCI AYNOUN ET FILS

[Adresse 1]

[Localité 2]

représentée par Maître Sophie VERGNAUD, avocate au barreau de PARIS, avocate plaidante, vestiaire #C2352

Décision du 19 Septembre 2024

18° chambre 2ème section

N° RG 16/07183 - N° Portalis 352J-W-B7A-CH2EO

## COMPOSITION DU TRIBUNAL

Lucie FONTANELLA, Vice-présidente

Maïa ESCRIVE, Vice-présidente

Cédric KOSSO-VANLATHM, Juge

assistée de Henriette DURO, Greffière lors des débats et de Camille BERGER, Greffière lors de la mise à disposition

## DEBATS

A l'audience du 16 mai 2024, tenue en audience publique devant Madame Lucie FONTANELLA, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

Avis a été donné aux avocats des parties que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 19 septembre 2024.

## JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe

## Contradictoire

En premier ressort

### FAITS ET PROCEDURE

Selon acte sous seing privé du 04 mai 2006, la SCI AYNOUN ET FILS a consenti à la SARL BBO un bail commercial portant sur des locaux sis [Adresse 1] à [Localité 3], à destination de café-restaurant, pour une durée de neuf années à compter du 04 mai 2006 et moyennant un loyer annuel de 24.000 € en principal.

Par actes extrajudiciaires du 16 janvier et 02 février 2015, la locataire a sollicité le renouvellement du bail.

Par acte du 1er avril 2015, la bailleuse lui a signifié un refus de renouvellement en application de l'article L.145-17 du code de commerce, pour motif grave et légitime.

Par acte du 11 mars 2016, la SARL BBO a fait assigner la SCI AYNOUN ET FILS devant le tribunal de grande instance de PARIS, devenu le tribunal judiciaire de PARIS.

Par jugement du 27 juin 2019, le tribunal de grande instance de PARIS a notamment :

- dit que le refus de renouvellement a mis fin au bail à compter du 03 mai 2015 à minuit,
- dit que ce refus de renouvellement a ouvert le droit pour la société BBO au paiement d'une indemnité d'éviction et ouvert le droit pour la SCI AYNOUN ET FILS au paiement d'une indemnité d'occupation statutaire à compter du 04 mai 2015,
- avant dire droit sur le surplus des demandes, ordonné une expertise pour déterminer le montant de ces indemnités et désigné monsieur [F] [X] pour y procéder,
- fixé l'indemnité d'occupation provisionnelle due par la locataire pendant la durée de l'instance au montant du loyer contractuel en principal, outre les charges,
- réservé les dépens et les demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile.

L'expert judiciaire a déposé son rapport au greffe le 09 novembre 2020, concluant :

- que l'indemnité d'éviction pouvait être évaluée, pour la perte du fonds de commerce, à 118.000 €,
- que l'indemnité d'occupation pouvait être évaluée à 29.250 €/an HT et HC à compter du 04 mai 2015.

Le jugement du 27 juin 2019 a été confirmé par un arrêt de la cour d'appel de PARIS du 03 février 2021, lequel a également condamné la bailleuse aux dépens et au paiement d'une somme de 4.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La clôture de la mise en état a été prononcée par ordonnance du 29 juin 2022 et l'audience de plaidoiries fixée au 29 juin 2023, reportée au 12 octobre 2023 puis au 16 mai 2024.

Par ordonnance du 08 novembre 2023, le juge de la mise en état a fait droit à une demande de révocation de l'ordonnance de clôture du 29 juin 2022 en considération de comptes annuels postérieurs de la locataire, a fixé un calendrier de procédure pour que les parties échangent de nouvelles écritures et pièces et renvoyé l'affaire à la mise en état du 03 avril 2024.

La clôture de la mise en état a été prononcée par ordonnance du 15 mai 2024 et l'affaire renvoyée pour être plaidée à l'audience du 16 mai 2024, à laquelle elle a été mise en délibéré au 19 septembre 2024.

Dans ses dernières conclusions du 14 mai 2024, la SARL BBO sollicite du tribunal de :

- condamner la SCI AYNOUN ET FILS à lui payer une indemnité d'éviction de 515.750 €, sauf à parfaire,
- condamner la SCI AYNOUN ET FILS à lui payer les indemnités de licenciement des salariés, sur justificatifs,
- fixer l'indemnité d'occupation à compter du 04 mai 2015 à 27.723 €,
- débouter la SCI AYNOUN ET FILS de ses demandes,
- condamner la SCI AYNOUN ET FILS à lui payer une somme de 6.000 € au titre de ses frais irrépétibles et aux dépens comprenant les frais d'expertise, avec distraction au profit de son conseil.

Dans ses dernières écritures du 07 mai 2024, la SCI AYNOUN ET FILS sollicite du tribunal de :

- fixer le montant de l'indemnité d'éviction dû à la SARL BBO à la somme de 83.100 €, à titre subsidiaire à la somme de 100.000 € au titre de l'indemnité principale,
- débouter la SARL BBO de ses demandes,
- fixer l'indemnité d'occupation à compter du 04 mai 2015 à la somme de 29.250 € en principal, avec indexation chaque année à la date anniversaire en fonction de la variation des indices INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du premier trimestre de l'année 2015,
- condamner la SARL BBO au paiement de la somme de 9.767,71 € au titre des indemnités d'occupation dues au 07 mai 2024,
- dire n'y avoir lieu au paiement au bénéfice de l'une ou de l'autre des parties d'une somme par application de l'article 700, ou encore à supporter l'intégralité des dépens et partager par moitié lesdits dépens.

Pour un exposé exhaustif des prétentions des parties, le tribunal se réfère expressément à leurs écritures par application de l'article 455 du code de procédure civile.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de paiement d'une indemnité d'éviction

\*Sur les locaux objets du bail expiré

Il ressort du rapport d'expertise judiciaire que les locaux loués sont situés au sud du [Adresse 5], sur la [Adresse 1] qui est assez courte et relativement large, reliant la [Adresse 4] (au niveau de l'Hôtel de Ville) à la [Adresse 8] (au niveau du métro " Saint-Paul "), plus exactement sur le tronçon compris entre la [Adresse 7] et la [Adresse 9], bien desservi par les transports en commun (métro Saint-Paul à 230 m, plusieurs lignes de bus à proximité) et proche de parkings publics facilitant le stationnement, difficile dans le secteur.

L'expert observe que l'emplacement bénéficie d'une bonne commercialité pour l'activité exercée (café-restaurant) et d'une bonne chalandise, au sein du Marais, quartier principalement résidentiel (très prisé et à pouvoir d'achat élevé) mais surtout très touristique (ZTI " Le Marais "), bénéficiant d'une très bonne animation commerciale, avec notamment la [Adresse 6] (véritable " centre commercial mass-market à ciel ouvert " drainant une clientèle nombreuse et variée) et les artères " tendance " du Marais (comme les [Adresse 10]) et d'une importante chalandise piétonne (notamment le dimanche), les locaux étant à la frontière entre le haut (un des secteurs les plus animés de la capitale, y compris le week-end, la chalandise étant attirée par les nombreux musées, lieux insolites et commerces) et le bas Marais (un peu moins fréquenté, bénéficiant d'une commercialité davantage orientée vers l'art, les antiquités, le design, la décoration et la restauration que l'équipement de la personne).

Ces locaux, dans un immeuble ancien de facture classique, comprennent :

- en rez-de-chaussée, un niveau de 69,11m<sup>2</sup> de configuration régulière mais en profondeur dont 55,06 m<sup>2</sup> aménagés en salle de café-restaurant (comptoir de bar et deux salles de restaurant à la suite d'environ cinquante couverts, outre un sanitaire (1,25 m<sup>2</sup>) et une cuisine au fond (12,80 m<sup>2</sup> avec accès à la cour intérieure de l'immeuble),

- au sous-sol, relié par un escalier intérieur de type échelle de meunier sous trappe, plusieurs compartiments de cave sous voutain à usage de réserve sur 24,92 m<sup>2</sup>.

Ils bénéficient d'une visibilité correcte grâce à un linéaire de façade d'environ cinq mètres, avec une devanture prise dans le bâti comprenant une porte d'entrée simple encadrée par deux baies vitrées (baies de droite rétractables), sous store banne et enseignes en drapeau, ainsi qu'une terrasse ouverte de 3,74 mètres carrés (environ 18 places assises).

L'expert a fait état d'une bonne impression d'ensemble :

- immeuble en bon état apparent,
- locaux visibles, se développant sur deux niveaux, formant une unité de taille recherchée assez fonctionnelle (le R-1 étant peu aisé d'accès), correctement équipée (extraction) et aménagée pour l'activité exercée, avec une aire de vente en bon état d'entretien et le surplus en état d'usage.

Il a retenu une surface pondérée, non discutée, de 56,20 m<sup>2</sup>B.

\*Sur le montant de l'indemnité d'éviction

L'article L.145-14 du code de commerce prévoit que :

" 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 s'apprécie au jour le plus proche du départ des lieux du locataire évincé, soit, en l'espèce, dès lors qu'il s'y trouve toujours, au plus proche de la présente décision.

- L'indemnité principale

Il s'agit d'une indemnité de remplacement si l'éviction du locataire entraîne la disparition du fonds de commerce (par perte de la clientèle) et d'une indemnité de transfert si ledit fonds peut être exploité ailleurs.

L'indemnité de remplacement est fixée à la plus importante des deux valeurs entre celle du fonds de commerce perdu et celle du droit au bail.

La valeur du fonds de commerce perdu est estimée en pratique selon un pourcentage du chiffre d'affaires fixé en fonction des usages de la profession, ou alors en considération de sa rentabilité en prenant en compte son excédent brut d'exploitation.

L'évaluation selon les usages de la profession consiste à appliquer au chiffre d'affaires moyen des derniers exercices représentatifs de l'activité exercée un coefficient variable selon la situation du fonds, la nature des activités exercées, la qualité des aménagements, le résultat d'exploitation.

La valeur du droit au bail correspond à la différence entre la valeur locative de marché et le loyer, plafonné ou déplafonné, qui aurait été fixé si le bail avait été renouvelé à la date d'effet du congé, à laquelle est appliqué un coefficient en fonction de l'emplacement des locaux.

L'indemnité de transfert compense au minimum la perte, pour le preneur, du droit au bail, soit des avantages que ledit bail lui procure, notamment l'intérêt de l'emplacement, les surfaces, la destination du bail et le loyer.

La perte du fonds est présumée et il appartient au bailleur qui la conteste de démontrer que ledit fonds est transférable.

Monsieur [X] a estimé que compte tenu de la situation du fonds et de l'activité exercée, un transfert du fonds sans perte significative de clientèle semble impossible et a retenu en conséquence une hypothèse de perte du fonds justifiant une indemnité de remplacement.

La perte du fonds de commerce de la SARL BBO n'est pas discutée et sera retenue, de sorte qu'il convient d'apprécier le montant de l'indemnité de remplacement lui revenant.

L'expert judiciaire a estimé la valeur du droit au bail à 102.870 €, arrondie à 100.000 €, en appliquant :

\*une valeur locative actuelle de marché de 800 €/m<sup>2</sup>B au regard des prix pratiqués et " du contexte économique-sanitaire actuel - entraînant une hausse importante de la vacance et une baisse des prix de marché (l'offre étant plus importante que la demande, y compris sur les meilleurs emplacements) ", soit 44.960 €, arrondi à 45.000 €/an HT et HC,

\*un loyer de renouvellement théorique plafonné en l'absence de motif de déplafonnement apparent (et compte tenu d'une valeur locative en renouvellement supérieure) de 27.854,48 €, arrondi à 27.855 € HT/HC/an,

\*un coefficient de capitalisation de 6, correspondant à " une bonne situation pour l'activité exercée, mais avec des valeurs en baisse et pour une activité fortement impactée par la crise économique-sanitaire actuelle ",

\*un calcul de :  $(45.000 \text{ €} - 27.855 \text{ €}) \times 6 = 102.870 \text{ €}$

Il a estimé la valeur du fonds de commerce par la méthode des usages professionnels et non par celle de la rentabilité, relevant que cette rentabilité est en l'espèce quasi-inexistante, ce dont il a été tenu compte dans le choix du coefficient à appliquer au chiffre d'affaires, de la façon suivante :

\*le chiffre d'affaires moyen HT retenu est de 131.613 € (moyenne des années 2017, 2018 et 2019)

\*le pourcentage à y appliquer a été fixé à 80% compte tenu :

- d'une proportion de l'activité de restauration traditionnelle de l'ordre de 50% et de l'activité de " limonade " de 50% également (étant précisé que les recettes de la part " solide ", taxées à 10% de TVA, représentent environ 42% du chiffre d'affaires et que celles de la part " liquide ", taxées à 20% de TVA, environ 58%, une partie étant consommée dans le cadre de l'activité de restauration traditionnelle),

- des barèmes professionnels, un commerce de restaurant traditionnel s'appréciant dans une fourchette de 55 à 110% du CA annuel HT et un café de 85% à 240% du CA annuel HT,
- des caractéristiques propres du fonds étudié (café-restaurant ouvert tous les jours sauf le dimanche, donc sans réelles possibilités de développement),
- du poids du droit au bail (à hauteur de 100.000 €, représentant environ 76% du CA HT moyen)
- du niveau de l'évolution du chiffre d'affaires (faible, environ 130.000 €/an, stable depuis 2018 malgré une conjoncture difficile)
- de sa rentabilité (quasi-inexistante)
- du "contexte économique-sanitaire actuel qui impacte fortement les commerces de café-bar-restaurant et risque de les impacter durablement (notamment en raison de la disparition des touristes dans la capitale et de la faible probabilité d'un retour rapide de ces derniers) "

\*un calcul de :  $131\ 613\ € \times 80\% = 105\ 290,40\ €$ , soit un " ordre de grandeur " de 100.000€.

Ainsi, l'expert judiciaire a estimé l'indemnité principale d'éviction à hauteur de 100.000 €, que l'on retienne la valeur du droit au bail ou celle du fonds de commerce.

En l'espèce, la demanderesse sollicite une indemnité principale de 400.000 €, en se fondant sur un rapport d'expertise non judiciaire de Monsieur [U] actualisé le 04 mars 2024 en considération des derniers bilans de la locataire, des années 2022 et 2023.

Cet expert a conclu :

- que le fonds " s'est complètement redressé ", son chiffre d'affaires ayant augmenté de façon très sensible après la crise du covid, pour s'établir à 247.330 € en moyenne (années 2021, 2022 et 2023), avec un EBE moyen de 42.891 €,
- que la branche restauration génère environ 30% du chiffre d'affaires et la branche bar environ 70%, pour 240 jours d'ouverture par an, le fonds étant ouvert 300 jours par an,
- que la valeur du droit au bail peut s'évaluer à 136.000 €, selon le calcul suivant :  
 $(46.000\ € - 27.855\ €) \times 7,5 = 136.000\ €$
- que la valeur du fonds de commerce est de 400.000 €, en retenant 70% (barème prévoyant une fourchette de 50 à 100%) de la quote-part du chiffre d'affaires moyen des années 2022 et 2023 de la branche restaurant (74.199 €) et 600 fois (barème de 500 à 700 fois la recette journalière) la recette journalière de la quote-part du chiffre d'affaires moyen de la branche bar ( $173.131\ € \div 300\ \text{jours}$ ), ces coefficients étant fixés en considération de la valeur du droit au bail, de la nette augmentation du chiffre d'affaires après la crise du covid, des bons équipements de l'établissement, de ce qu'il dispose d'une licence IV et d'une clientèle fidèle d'amateurs de football.

La bailleresse conteste vivement les dernières demandes de la locataire au titre de l'indemnité principale d'éviction, faisant valoir que celle-ci a fait durer la procédure pour les augmenter de façon substantielle, alors que ses résultats étaient quasi-inexistants pendant les quatorze années précédentes, et que le tribunal ne peut fonder sa décision sur le rapport non judiciaire de Monsieur [U], dont elle critique les modalités de calcul.

Elle demande de fixer l'indemnité principale à 70.000 €, selon un calcul fondé " sur la partie basse des fourchettes ", ou subsidiairement à 100.000 € comme proposé par l'expert judiciaire.

Le tribunal observe, concernant les demandes actualisées de la locataire, qu'il doit nécessairement prendre en compte ses derniers éléments comptables (chiffre d'affaires) et l'évolution du contexte économique du commerce considéré pour chiffrer l'indemnité pour perte du fonds, qui s'évalue à la date la plus proche du départ de la locataire, laquelle est toujours dans les lieux.

Il ne peut donc se fonder uniquement sur l'évaluation faite par l'expert judiciaire, qui remonte à 2020 et a donc pris en compte des chiffres d'affaires jusqu'en 2019, ainsi que le contexte de la crise sanitaire liée à l'épidémie de covid 19 et son impact sur l'activité de café-restaurant, qui n'est plus d'actualité puisque la clientèle est revenue.

Néanmoins, il est également relevé que l'expertise réalisée par Monsieur [U], qui est intervenu pour le compte de l'une des parties et a été rémunéré par celle-ci, ne présente pas les garanties d'objectivité et d'impartialité d'une expertise judiciaire et que ce technicien n'a en outre pas exécuté sa mission au contraire de la bailleresse, puisqu'elle n'a pas été invitée à y participer et n'a pu soumettre ses propres éléments ou des observations à son avis.

Il convient dès lors de ne prendre en compte que les conclusions de cette expertise non judiciaire qui sont corroborées par d'autres éléments de preuve, objectifs, et complètent, ou actualisent, l'avis de l'expert judiciaire.

Il y a lieu de constater que la locataire justifie, au vu de ses comptes annuels des années 2021, 2022 et 2023, de chiffres d'affaires suivants :

- année 2021 : 154.055 € (dont 88.699 € de recettes à taux de TVA de 10% et 65.355 € de recettes à taux de TVA de 20%)
- année 2022 : 238.350 € (dont 128.569 € de recettes à taux de TVA de 10% et 109.781 € de recettes à taux de TVA de 20%)
- année 2023 : 256.310 € (dont 143.115 € de recettes à taux de TVA de 10% et 113.195 € de recettes à taux de TVA de 20%).

Il est donc observé un chiffre d'affaires en augmentation et dont la moyenne sur les trois dernières années est de  $154.055 \text{ €} + 238.350 \text{ €} + 256.310 \text{ €} \div 3 = 216.238 \text{ €}$ .

Si la bailleresse critique ces prétentions en faisant valoir que le chiffre d'affaires n'a jamais été aussi élevé, et le fonds rentable, jusqu'à l'expertise judiciaire et la crise

sanitaire liée à l'épidémie de covid-19, la sincérité des chiffres d'affaires ressortant de ces bilans n'est pas contestée, de sorte que ces chiffres seront retenus.

Il est d'ailleurs observé que celle-ci propose une indemnisation selon un calcul fondé " sur la partie basse des fourchettes " sans préciser ce calcul ni fournir d'élément justifiant de fixer l'indemnité revenant à la locataire en deçà de l'évaluation de l'expert judiciaire.

L'expert judiciaire a retenu un prorata de 50%/50% entre les activités de restauration traditionnelle pure et de " limonade ", en précisant que la part " solide " (TVA à 10%) représente environ 42% du chiffre d'affaires moyen de la locataire et la part " liquide " (TVA à 20%) environ 58% du chiffre d'affaires moyen.

L'expert [U] a proposé un calcul selon un prorata différent, expliquant que la branche restaurant génère environ 30% du chiffre d'affaires et la branche bar, environ 70%, vraisemblablement en se fondant sur des attestations de l'expert-comptable de la locataire, l'une du 08 décembre 2020 certifiant un tel pourcentage, mais pour la seule année 2020, et l'autre du 07 juin 2022, indiquant les chiffres d'affaires de l'année 2021, tels qu'ils ressortent des bilans susmentionnés.

Cependant, la locataire, qui entend voir appliquer des quotes-parts différentes de celles retenues par l'expert judiciaire, ne lui a jamais soumis de critique sur ce point, comme il lui appartenait de le faire, pour qu'il y apporte une réponse technique.

En outre, le tribunal a pu calculer, à partir des chiffres ressortant du détail des bilans annuels communiqués, que la moyenne des recettes à taux de TVA 10% sur les années 2021, 2022 et 2023 représente 55% du chiffre d'affaires moyen sur ces mêmes années.

(calcul :  $88.699 \text{ €} + 128.569 \text{ €} + 143.115 \text{ €} \div 3 = 120.127 \text{ €}$ , soit 55,55% de 216.238 €)

Le prorata retenu par l'expert amiable, en contradiction avec celui de l'expert judiciaire, n'est donc pas corroboré par les bilans fournis par la locataire.

Il y a lieu dès lors de retenir les quotes-parts de chiffre d'affaires proposées par l'expert judiciaire.

L'expert judiciaire, selon la méthode des usages professionnels, a estimé la valeur du fonds de commerce de la locataire en appliquant à la moyenne des chiffres d'affaires des trois dernières années d'exercice un pourcentage de 80%.

Ce pourcentage n'est pas remis en question par la bailleuse, qui évoque une moyenne de 70% pour les restaurants et de 90% pour les bars dans les derniers barèmes d'évaluation (publication Francis LEFEBVRE d'octobre 2021).

Le calcul de l'expert [U] dont se prévaut la locataire retient également 70% du chiffre d'affaires moyen pour la partie restaurant.

En revanche, son calcul pour la branche bar (600 fois la recette journalière de la quote-part du chiffre d'affaires moyen qu'il a chiffré à 173.131 €, sur 300 jours par an)

aboutit à une évaluation de 346.262 €, soit 200% du chiffre d'affaires ; or, il n'est pas justifié de la pertinence d'un pourcentage aussi élevé.

Toutefois, le tribunal note que l'expert judiciaire a fixé le pourcentage appliqué en considération d'éléments défavorables qui ne sont plus d'actualité :

- niveau et évolution du chiffre d'affaires " faible ",
- rentabilité " quasi-inexistante ",
- " contexte économique-sanitaire actuel qui impacte fortement les commerces de café-bar-restaurant et risque de les impacter durablement (notamment en raison de la disparition des touristes dans la capitale et de la faible probabilité d'un retour rapide de ces derniers) " .

Le tribunal ne peut ignorer cette évolution de la situation, qui implique de revoir à la hausse le pourcentage fixé au vu de ces considérations.

À défaut néanmoins de disposer d'élément permettant d'augmenter ledit pourcentage de plus de 15%, celui-ci sera simplement porté de 80% à 95%.

Dans ces conditions, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité principale à la somme de :

$216.238 \text{ €} \times 95\% = 205.426,10 \text{ €}$ , arrondi à 205.426 €.

Dès lors qu'il est constant que l'indemnité principale d'éviction doit correspondre à la plus élevée des deux sommes entre la valeur du fonds de commerce et la valeur du droit au bail, dont il n'est pas prétendu qu'elle est d'un montant supérieur (chiffrée à 100.000 € par l'expert judiciaire et à 136.000 € par l'expert [U]), il y a lieu de fixer ladite indemnité principale à 205.426 €.

- Les indemnités accessoires

\*L'indemnité de emploi

L'indemnité de emploi couvre les frais d'acquisition d'un nouveau fonds de commerce, notamment les droits de mutation, les honoraires de transaction et les frais juridiques.

L'expert judiciaire a estimé ces frais forfaitairement à 8% de l'indemnité principale, relevant que celle-ci étant inférieure à 200.000 €, les droits de mutation seraient réduits (3% entre 23.000 € et 200.000 €).

L'expert [U] a retenu une indemnité forfaitaire de 10%, mais après avoir chiffré l'indemnité principale à 400.000 € (les droits de mutation au delà de 200.000 € étant de 5%).

Dès lors que le tribunal a jugé que l'indemnité principale s'élevait à plus de 200 000 €, ce qui justifie l'application d'un taux de 5% de droits de mutation, il apparaît pertinent de retenir une indemnité de emploi à 10%, de sorte qu'elle sera fixée à :

205.426 € x 10% = 20.542,60 €, arrondis à 20.543 €.

#### \*Le trouble commercial

Cette indemnité compense la perte de revenus consécutive au temps passé pour la gestion de l'éviction (arrêt d'exploitation pendant un déménagement ou perte de temps pour la recherche de nouveaux locaux notamment) et le moindre investissement dans le commerce et est usuellement évaluée à trois mois d'EBE moyen des trois dernières années.

L'expert judiciaire, relevant à l'époque de son intervention, en 2020, que l'EBE de la locataire n'était pas significatif, a proposé d'estimer le trouble commercial à hauteur de 5.000 € correspondant à 13,9 jours du chiffre d'affaires HT moyen, considérant que cela apparaissait " cohérent au regard des caractéristiques et des modalités d'exploitation du fonds considéré ".

La locataire sollicite une somme de 10.723 € à ce titre, se prévalant du calcul de l'expert [U] qui a retenu cette somme égale à trois mois d'EBE moyen selon le calcul suivant :

$42.891 \text{ €} \times 3 \div 12 = 10.723 \text{ €}.$

La bailleuse conteste cette demande, rappelant que le dernier EBE de la locataire est de 29.812 € (année 2023), soit un calcul de  $29.812 \text{ €} \times 3 \div 12 = 7.453 \text{ €}$ , et que le trouble commercial est inexistant et non démontré dès lors que le refus de renouvellement n'a pas eu d'incidence sur l'organisation opérationnelle de la SARL BBO qui s'est bornée à se défendre en justice.

Cependant, il est d'usage de chiffrer le trouble commercial à trois mois d'EBE moyen des trois dernières années et la locataire, qui subit et va subir des perturbations dans son exploitation du fait de la perspective d'une perte future du fonds, peut prétendre à l'indemnisation de son préjudice.

Il convient en conséquence de lui allouer une indemnité à ce titre, qui sera chiffrée à trois mois d'EBE moyen, soit 10.723 €.

#### \*Les frais de réinstallation

L'indemnisation des frais de réinstallation est possible dans les cas particuliers où les lieux loués présentent des aménagements spécifiques ou relèvent d'un concept particulier (cas essentiellement de l'exploitation d'un commerce de chaîne).

L'expert judiciaire a rappelé qu'en règle générale, cette indemnité n'a pas lieu d'être dans la mesure où l'indemnité principale permet déjà au preneur évincé d'acquérir un fonds de commerce de même nature et équivalent à celui perdu ; en effet, le fonds de remplacement comprendra des éléments corporels (principalement des aménagements) et incorporels (principalement droit au bail et clientèle) équivalents à ceux perdus à la suite du refus de renouvellement du bail, de sorte que le plus souvent, l'acquisition d'un fonds de commerce de même nature n'exige pas la

réalisation de travaux d'aménagement particuliers ni d'adaptation des locaux à l'activité exercée.

Il en a déduit qu'en l'absence d'aménagements spécifiques ou de concept particulier, il n'y avait pas lieu de retenir d'indemnité à ce titre.

La locataire réclame une indemnité de 20.000 € à ce titre, en se fondant, sans autre explication, sur le rapport d'expertise de Monsieur [U], qui a observé que les locaux disposaient d'une salle de bar avec des pompes à bières installées au sous-sol, d'une salle de restaurant, d'une cuisine bien équipée (piano six feux, hotte aspirante aux normes, chaudière gaz, deux chambres froides etc) avec sol carrelage antidérapant et faïence aux murs.

Toutefois, ces aménagements classiques d'un café-restaurant ne sont pas spécifiques et ne relèvent pas d'un concept particulier.

Dès lors, n'étant pas justifié de la demande d'indemnisation à ce titre, celle-ci sera rejetée.

#### \*Les frais divers

L'indemnité à ce titre couvre les frais liés au déménagement et au changement d'adresse (frais des actes et formalités de changement de siège, frais de transfert de lignes de télécommunications, frais d'impression des documents commerciaux et emballages, frais d'information de la clientèle et des fournisseurs, etc...).

L'expert judiciaire a évalué forfaitairement l'indemnité à ce titre à 5.000 €, en l'absence de devis.

La locataire réclame cette somme et la bailleuse demande de limiter l'indemnité à 2.500 € dès lors que ces frais sont " des plus limités et nullement justifiés ", s'agissant de quelques formalités administratives et les frais de déménagement étant limités aux effets personnels et archives de la société.

À défaut de production de justificatif à l'appui de cette demande, l'indemnité allouée à ce titre sera limitée à 2.500 €.

#### \*Les frais de licenciement

Comme le rappelle l'expert judiciaire, les frais de licenciement doivent être remboursés à partir des justificatifs produits par la locataire.

La bailleuse émet des contestations concernant l'absence de production du moindre justificatif, du nombre de salariés, de la curiosité de salaires inférieurs à 500 € et de l'augmentation de la charge salariale mais ne remet pas en question le principe de l'indemnisation à partir des justificatifs qui lui seront fournis, qu'il convient donc de retenir en mémoire.

Ainsi, le montant de l'indemnité d'éviction revenant à la demanderesse est fixé à :

205.426 € (indemnité principale)

+20.543 € (indemnité de emploi)

+10.723 € (indemnité pour trouble commercial)

+2.500 € (indemnité pour frais divers)

+pour mémoire, les frais de licenciement qui seront indemnisés sur la base des justificatifs fournis

= 239.192 € + frais de licenciement en mémoire.

Il y a lieu de condamner la bailleuse au paiement de cette indemnité, sous réserve toutefois de l'absence d'exercice de son droit de repentir selon les modalités prévues par l'article L.145-58 du code de commerce.

Sur la demande de fixation d'une indemnité d'occupation

L'article L145-28 du code de commerce dispose que :

" 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.(...) "

Il est constant que l'indemnité d'occupation due par le locataire évincé doit être fixée à la valeur locative chiffrée en application de l'article L.145-33 du code de commerce, donc à la valeur locative d'un bail renouvelé ou révisé, non à la valeur locative de marché, et que le plafonnement prévu par l'article L.145-34 du même code est exclu.

L'occupation étant précaire, il convient d'y appliquer un abattement pour précarité d'au moins 10%.

Cette indemnité est due à compter du lendemain de la date d'effet du refus de renouvellement du bail expiré soit en l'espèce à partir du 04 mai 2015 et jusqu'à la libération effective des lieux.

L'expert judiciaire a évalué l'indemnité d'occupation due de la façon suivante :

- valeur locative statutaire :  $56,20 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 = 30.910 \text{ €/an}$
- correctif : majoration de 5% pour le bénéfice que représente la terrasse ouverte de  $3,74 \text{ m}^2$  (capacité d'environ 18 couverts) permettant d'améliorer la capacité, la visibilité et l'attractivité de l'établissement :  $30.910 \text{ €} + 5\% = 32.455,50 \text{ €}$ , arrondis à  $32.500 \text{ € HT/HC/an}$
- abattement de précarité de 10% :  $32.500 \text{ €} - 10\% = 29.250 \text{ € HT/HC/an}$ .

La bailleuse sollicite la fixation de l'indemnité d'occupation à  $29.250 \text{ € HT/HC/an}$ .

La locataire demande de voir cette indemnité d'occupation fixée à  $27.723 \text{ €/an}$ , conformément à l'estimation de Monsieur [U], qui a retenu une surface pondérée et

une valeur unitaire du mètre carré pondéré similaires à celles de l'expert judiciaire pour aboutir à l'évaluation d'une valeur locative statutaire de :  $56,20 \text{ m}^2 \text{B} \times 550 \text{ €/m}^2 \text{B} = 30.910 \text{ €/an}$  avant correctif, mais y a appliqué :

- une majoration pour terrasse limitée à 2,5% (+773 €)
- un abattement pour précarité de 12,5% compte tenu de la " longueur de la procédure depuis 2015 " (-3.960 €) :

$(30.910 \text{ €/an} + 773 \text{ €} - 3.960 \text{ €} = 27.723 \text{ €})$ .

Il n'y a pas lieu néanmoins de retenir une majoration pour terrasse inférieure à celle fixée par l'expert judiciaire, dont la pertinence des conclusions n'est pas critiquée.

L'abattement pour précarité ne sera pas augmenté de 10% à 12,5% dès lors qu'il n'apparaît pas que le dommage de la locataire à ce titre s'est aggravé sur les dernières années de procédure, celle-ci ayant au contraire augmenté ses gains et bénéficiant d'une indemnisation nettement supérieure à ce qu'elle aurait perçu si l'affaire avait été jugée quelques années auparavant.

En conséquence, le montant de l'indemnité d'occupation due par la locataire depuis le 04 mai 2015 et jusqu'à son départ des lieux est fixé à 29.250 € HT/HC/an.

La bailleuse sollicite l'indexation annuelle de cette indemnité selon l'évolution de l'indice du coût de la construction.

La locataire s'y oppose, soutenant que cette revalorisation n'est prévue par aucune disposition légale ou contractuelle.

Il est admis néanmoins que l'indemnité d'occupation, fixée selon la valeur locative appréciée à la date d'échéance du bail, soit indexée pour que son montant continue de correspondre à la valeur locative des lieux en suivant les fluctuations pendant toute la durée de la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction.

En revanche, il n'est pas opportun de l'actualiser selon l'évolution de l'indice du coût de la construction alors que l'indice le plus adapté s'agissant d'occupation de locaux commerciaux est l'indice des loyers commerciaux.

Il convient en conséquence de juger que l'indemnité d'occupation sera indexée annuellement sur l'évolution de l'indice des loyers commerciaux, dit ILC, entre le 04 mai 2015 et la date de départ des lieux de la locataire, en se référant au dernier indice publié par l'INSEE aux dites dates.

Sur la demande de paiement d'un solde d'indemnité d'occupation de 9.767,71 €

La bailleuse réclame paiement d'un solde de l'indemnité d'occupation due sur la période de mai à juillet 2020, expliquant qu'il a fait l'objet d'un commandement de payer dont la cour d'appel de Paris a reconnu la validité dans un arrêt du 03 février 2021 et que la locataire ne l'a que partiellement réglé malgré son engagement.

La locataire s'oppose à cette demande, faisant valoir que la bailleresse a déjà présenté ses demandes dans un contentieux parallèle les opposant sur les loyers et charges ayant donné lieu à un jugement du 28 mars 2023, mais également que la cour d'appel dans un arrêt du 03 février 2021 a rappelé qu'il restait à faire les comptes entre les parties sur les loyers et charges, et, qu'en outre, elle se réservait la faculté de solliciter la restitution des provisions sur charges de 2021, 2022 et 2023, jamais régularisées.

Le tribunal constate un défaut de paiement de l'indemnité d'occupation sur la période de mai à juillet 2020, non contesté en son principe par la locataire, et qui n'a pas encore fait l'objet d'une demande de paiement en justice.

Toutefois, force est de constater que la somme réclamée ne correspond pas exactement à l'indemnité d'occupation effectivement due, soit celle fixée dans le présent jugement, qui diffère de celle due à titre provisionnel pendant la durée de l'instance, de sorte que le tribunal ne peut prononcer une condamnation correctement chiffrée à ce titre.

En outre, les parties devront faire les comptes entre elles en exécution du présent jugement et à cette occasion calculeront l'exact différentiel entre, d'une part, ce que la locataire a effectivement payé et, d'autre part, ce qu'elle doit in fine, avant de procéder à un règlement par compensation entre les sommes qu'elles se doivent réciproquement ; de la sorte, la demande de condamnation au paiement d'un arriéré d'indemnité d'occupation apparaît sans objet et il n'y sera pas fait droit.

Sur les demandes accessoires

La défenderesse, dont le refus de renouvellement du bail est à l'origine de la présente procédure, et qui succombe sur le principal, sera condamnée aux dépens de l'instance, lesquels comprendront tous les frais de l'expertise judiciaire de monsieur [F] [X], ainsi qu'à payer une somme à la demanderesse au titre de ses frais irrépétibles qu'il convient de fixer à 6.000 €.

L'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire et nécessaire au vu de sa durée, sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

CONDAMNE la SCI AYNOUN ET FILS à payer à la SARL BBO, sous réserve de l'absence d'exercice de son droit de repentir selon les modalités prévues par l'article L.145-58 du code de commerce, une indemnité au titre de l'éviction des locaux sis [Adresse 1] à [Localité 3] d'un montant total de deux-cent-trente-neuf-mille-cent-quatre-vingt-douze euros (239.192 €), outre frais de licenciement en mémoire, se décomposant comme suit ;

- indemnité principale : 205.426 ;
- indemnité de emploi : 20.543 € ;

- indemnité pour trouble commercial : 10.723 € ;
- indemnité pour frais divers : 2.500 € ;
- indemnité pour licenciements liés à l'éviction : en mémoire, à payer selon justificatifs produits par la locataire ;

FIXE le montant de l'indemnité d'occupation des lieux due par la SARL BBO à la somme de vingt-neuf-mille-deux-cent-cinquante euros hors taxes et hors charges par an (29 250 € HT/HC/an) depuis le 04 mai 2015 et jusqu'à son départ effectif des lieux ;

DIT que cette indemnité d'occupation sera indexée, à chaque date anniversaire, sur l'évolution de l'indice des loyers commerciaux entre le 04 mai 2015 et la date de départ des lieux de la locataire, en se référant au dernier indice publié par l'INSEE auxdites dates ;

CONDAMNE la SARL BBO aux entiers dépens, lesquels comprendront tous les frais de l'expertise judiciaire de Monsieur [F] [X], ainsi qu'à payer une somme de six-mille euros (6 000 €) à la SCI AYNOUN ET FILS en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE le surplus des demandes des parties ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision ;

AUTORISE Maître Catherine DAUMAS, de la SCP BOUYEURE BAUDOUIN DAUMAS CHAMARD BENSANEL GOMEZ REY, à procéder au recouvrement direct des dépens conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Fait et jugé à PARIS, le 19 septembre 2024.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE

C. BERGER L. FONTANELLA

**Connectez-vous pour débloquer toutes les fonctionnalités**

Choisissez un compte pour vous connecter :

**Dalloz.**

**Navis. / Inneo**

8

1

**TRIBUNAL JUDICIAIRE**

**EVRY**

**BAUX-COMMERCIAUX**

**N° N° RG 23/03960 - N° Portalis DB3Q-W-B7H-PNM7**

**MINUTE N° 2020/**

**AFFAIRE**

**S.A.R.L. SHARK COMPANY**

**C/  
S.C.I. RONA  
FE délivrée le**

**J U G E M E N T**

Rendu le **DIX SEPT MAI DEUX MIL VINGT QUATRE**, par Madame CHRISTAU, Juge, tenant l'audience des **BAUX-COMMERCIAUX**, Assistée de Madame CADORNE, Greffier.

**ENTRE :**

**PARTIE DEMANDERESSE:**

**La société SHARK COMPANY**, société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 euros, dont le siège social est sis 16, rue Gustave Eiffel - 77170 Brie Comte Robert, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 383 020 179

représentée par Maître David PINET de l'ASSOCIATION LEBRAY & Associés, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant

**ET :**

**PARTIE DEFENDERESSE :**

**La société RONA**, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est sis 102 boulevard Victor Bordier - 95370 MONTIGNY LES CORMEILLES, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 812 581 197

représentée par Me Gérald BERREBI, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

Les Avocats ont été entendus le 16 Février 2024 et l'affaire a été mise en délibéré au 17 Mai 2024.

## **EXPOSE DU LITIGE**

Aux termes d'un acte sous seing privé du 11 mars 2004, la société DEVERIA DISTRIBUTION DIFFUSION aux droits de laquelle se trouve actuellement la SCI RONA, a donné à bail à la société KAREN des locaux commerciaux dépendant d'un bâtiment multi commercial situés avenue de la croix Blanche/ 1 rue des hirondelles à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) pour une durée de neuf années consécutives à compter du 1<sup>er</sup> avril 2004 pour se terminer le 31 mars 2013 et ce pour une activité de maroquinerie, bagages, chaussures, bijoux fantaisie.

Par acte du 3 décembre 2004, la société KAREN a cédé son bail à la société SHARK COMPANY avec changement de destination des lieux (jeannerie, prêt à porter hommes vêtements sportswear hommes femmes enfants) .

Le bail venant à expiration le 31 mars 2013, a été renouvelé par acte du 21 novembre 2012 à compter du 1<sup>er</sup> avril 2013 pour se terminer le 31 mars 2022 moyennant un loyer de 70 000 euros HT HC.

Le bail a expiré, et a continué par tacite prolongation.

Par exploit d'huissier en date du 30 juin 2022, le preneur a signifié au bailleur une demande de renouvellement du bail à compter du 1er juillet 2022 aux clauses et conditions identiques au bail expiré.

Par exploit d'huissier en date du 29 juillet 2022, le bailleur a accepté le principe du renouvellement à des clauses et conditions identiques à celles du bail expiré.

La société SHARK COMPANY a par lettre recommandée du 19 décembre 2022, notifié un mémoire sollicitant à titre principal la fixation du loyer à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 à la somme de 44 000 euros HT HC et à titre subsidiaire la désignation d'un expert judiciaire pour déterminer la valeur locative.

Le preneur a signifié, conformément aux dispositions des articles R. 145-23 et suivants du code de commerce, un mémoire préalable le 19 mai 2023 avec les mêmes demandes.

Le preneur a ensuite assigné le bailleur devant le juge des loyers du Tribunal Judiciaire d'EVRY **par exploit d'huissier du 28 juin 2023** aux fins de voir le juge des loyers :

### **A TITRE PRINCIPAL :**

- De dire et juger que la valeur locative des lieux loués doit être fixée en fonction d'une surface utile réelle de 320,30 et d'une surface pondérée de 270 M2P ;
- De retenir une valeur locative pivot de 210 euros/M2P ;

- De dire et juger que la taxe foncière constitue une charge exorbitante du droit commun du bail au sens de l'article R. 145-8, de sorte qu'il convient de déduire de la valeur locative théorique la taxe foncière ayant été transférée sur le preneur au titre de la dernière année du bail expiré, soit la somme de 10 092 euros HT

- De dire et juger que les charges exorbitantes du droit commun du bail justifient l'application d'un coefficient de minoration de 5,00% au titre de l'article R. 145-8 ;

- En conséquence, de fixer le loyer de renouvellement à effet du 1er juillet 2022 à hauteur de quarante-quatre mille (44.000 euros HT/HC/an ;

**SUBSIDIAIREMENT :**

Si le Tribunal s'estimait insuffisamment informé, de désigner tel expert qu'il lui plaira inscrit sur la liste de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers, et auprès de la Cour d'appel de Paris avec en substance pour mission :

- De se faire communiquer par les parties tous documents et pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission ;

De se rendre au sein des locaux pris à bail 1 rue des Hirondelles, ZAC de la Croix Blanche à Sainte-Geneviève des Bois (91700) ;

De procéder à la description des locaux, des termes de la convention locative et de l'activité mise en œuvre par le preneur dans les locaux ;

De rechercher, au regard des informations susmentionnées l'ensemble des éléments de nature à permettre d'évaluer la valeur locative en renouvellement des locaux au 1<sup>er</sup> juillet 2022 ;

D'entendre les parties et de prendre en considération leurs observations et réclamations éventuelles ; de joindre celles-ci à son rapport si les parties les ont formulées par écrit et le demandent ;

De remettre aux parties un pré-rapport afin de leur permettre de discuter les conclusions préliminaires de l'expert ;

Plus généralement, de donner au Tribunal tous éléments de nature à l'éclairer sur la solution à apporter au litige ;

De dire que l'expert commis pourra s'adjoindre l'aide de tout spécialiste de son choix ;

De dire qu'il en sera référé au Tribunal en cas de difficulté ;

De dire que l'expert commis diligentera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du Code de Procédure Civile, et qu'il déposera l'original de son rapport au greffe du Tribunal dans le délai qui lui sera imparti, sauf prorogation de ce délai dûment sollicitée en temps utile auprès du juge du contrôle des expertises ;

De fixer la provision à valoir sur les honoraires de l'expert judiciaire qui sera supportée par le bailleur ;

De fixer le loyer provisionnel du par le preneur sur le fondement de l'article L. 145-57 au montant du loyer du bail expiré ;

**EN TOUT ETAT DE CAUSE :**

De débouter le Bailleur de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions ;

De condamner le Bailleur au paiement de la somme de cinq mille euros (5.000 EUR) sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;

D'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel.

**Par mémoire n°2 transmis par voie dématérialisée le 13 décembre 2023, la société SHARK a ajouté à ses demandes initiales**

**IN LIMINE**

- De débouter le bailleur de sa demande tendant à constater l'irrecevabilité de la demande de SHARK COMPANY et en

conséquence dire et juger la concluante recevable et bien fondée en son action ;

L'affaire a été appelée à l'audience du 16 février 2024.

## **MOTIFS**

### **Sur le principe et les conditions du renouvellement**

L'article 145-10 du code de commerce dispose « A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception . Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement »

La société RONA considère qu'un accord existe sur le principe du renouvellement ainsi que sur le loyer interdisant à la société SHARK COMPANY de demander la fixation judiciaire du loyer. Elle précise que la société SHARK COMPANY a sollicité le renouvellement aux clauses et conditions identiques à celle du bail expiré, ce qui implique la clause relative au loyer.

La société SHARK COMPANY, répond qu'il ne s'agissait que d'une formule d'usage qui ne pouvait suffire à caractériser un engagement précis complet et ferme sur le montant du loyer. Il ajoute qu'il convenait de faire une proposition expresse et chiffrée et qu'en aucun cas il n'avait renoncé à la faculté de faire fixer judiciairement le loyer ou d'user de son droit de repentir. Enfin, il ajoute qu'il a manifesté sa volonté de baisser le loyer par lettre recommandée du 12 décembre 2022 en transmettant son mémoire.

Le renouvellement du bail est constitué, d'une part, de l'accord sur le «principe» du renouvellement du contrat, et, d'autre part, de l'accord sur le montant du loyer du bail renouvelé. Il y a une autonomie relative entre les deux mécanismes puisque, bien que le principe du renouvellement soit accepté par les deux parties, il pourra être rétracté par la suite si les parties ne se mettent pas d'accord sur le montant du loyer.

En l'espèce, la demande de renouvellement du preneur mentionne la demande de renouvellement à des clauses identiques à celles du bail expiré, sans demande chiffrée du loyer, et en second lieu mentionne qu'elle invite le bailleur à connaître ses intentions.

La réponse du bailleur est celle de l'acceptation du principe du renouvellement à des clauses et conditions identiques à celles du bail expiré. Les deux demandes des parties sont également sous la mention « sous toutes réserves ».

La demande générale et avec toutes les mentions rappelées faite par le preneur, sans mention expresse et chiffrée du montant du loyer ne peut s'analyser au regard de l'autonomie des deux mécanismes (principe du renouvellement et prix du loyer renouvelé), en un accord sur le montant du loyer mais simplement sur le principe du renouvellement. En effet, les termes généraux et usuels utilisés, ne suffisent pas à démontrer une acceptation tacite et non équivoque du montant du loyer renouvelé.

De plus la correspondance du 12 décembre 2022 de la société SHARK COMPANY envoyée à son bailleur prouve bien que le loyer n'est pas fixé et reste à négocier.

En conséquence, la société SHARK COMPANY est recevable à demander la fixation du loyer par le juge des loyers commerciaux, compte tenu du désaccord sur le prix du loyer renouvelé.

### **Sur la fixation du loyer renouvelé**

L'article L145-33 du code de commerce dispose que « Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

À défaut d'accord, (*L. n<sup>o</sup> 2001-1168 du 11 déc. 2001*) «cette valeur 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.» — [*Décr. n<sup>o</sup> 53-960 du 30 sept. 1953, art. 23, al. 1<sup>er</sup>.*] — *V. art. R. 145-20 s.*

En l'espèce le preneur explique que la valeur locative est inférieure au loyer plafonné et qu'ainsi il n'a pas à rapporter la preuve d'une modification notable de ses éléments pour la voir fixée comme loyer.

Il s'appuie sur une expertise amiable qu'il a fait diligenter par Monsieur Marc Olivier PETIT. Celui-ci retient une surface utile réelle de 320,30 m2 et une surface pondérée de 270m2 et une valeur locative pivot de 210 euros HT

HC/m2/an soit un loyer annuel de 56 700 euros. Il applique ensuite des facteurs de minoration pour la prise en charge de la taxe foncière et certaines obligations exorbitantes de droit commun, ce qui ramène le loyer à 44 000 euros HT HC/an.

Le bailleur retient une surface pondérée de 319,26 m2 n'appliquant le coefficient de pondération de 0,4 qu'aux sanitaires. Il souligne la qualité d'emplacement des locaux situés au cœur névralgique de la zone commerciale (à côté de DECATHLON/ LEROY MERLIN) contrairement à l'expert du preneur qui sous évalue pour lui la zone. Il indique que l'expert du preneur a pris la fourchette basse des références comparatives. Il explique que prendre la taxe foncière comme un facteur de minoration conduit à pénaliser le bailleur deux fois en ce que les valeurs de référence retenues par le preneur en tiennent déjà compte. Enfin concernant la clause d'accession en fin de jouissance, il explique que le preneur ne dénombre pas les éléments d'amélioration incorporés aux lieux et que cette prise en compte est arbitraire et injustifiée. Ainsi, il fixe la valeur locative à 89 400 euros HT HC/an. Il précise que le loyer plafonné est de 77 927,81 euros.

En l'espèce, au vu des arguments opposés par les parties, des pièces fournies par celles-ci et de leurs divergences, des écarts sur la valeur locative proposée, il convient de constater que le juge des loyers n'est pas en mesure, en l'état, de fixer la valeur locative des locaux loués.

En revanche, ils justifient qu'en application de l'article R145-30 du code de commerce une expertise soit ordonnée avant dire droit sur toutes les demandes.

La mission de l'expert est déterminée au dispositif de cette décision.

L'expertise aura lieu aux frais avancés de la locataire.

Dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise, les dépens, ainsi que les demandes au titre des frais irrépétibles, qui y sont liées, seront réservés.

Le loyer provisionnel reste, pendant la durée de l'instance, égal au montant du loyer contractuel.

L'exécution provisoire, nécessaire, sera ordonnée.

#### **PAR CES MOTIFS**

Le juge des loyers commerciaux, statuant publiquement, par décision contradictoire,

AVANT DIRE DROIT sur toutes les demandes ;

ORDONNE une expertise et désigne pour y procéder :

***Monsieur PITMAN Cédric***  
***161 rue du Faubourg Saint-Honoré***

***75008 PARIS 08***

***Tél : 01.45.63.57.32***

**Fax : 01.84.25.43.85**

**Port. : 06.10.34.75.03**

**Email : expertise@pitman.fr**

avec pour mission de :

- procéder à la visite des lieux, se faire communiquer tout document utile, se faire assister, le cas échéant de tout sapiteur de son choix,

- donner son avis sur la valeur locative des biens loués par la société SHARK COMPANY, situés avenue de la croix Blanche/ 1 rue des hirondelles à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700) conformément aux critères de l'article L 145-33 et des articles R 145-3 et suivants du code de commerce ;

- le cas échéant fournir tout élément nécessaire à la résolution du litige;

Dit que l'expert accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 232 à 248 et 263 à 284 du code de procédure civile en présence des parties ou elles dûment convoquées; qu'en particulier il entendra les parties en leurs explications et observations, répondra et entendra toutes personnes informées; qu'il se fera remettre et consultera tous documents, recueillera toutes informations de nature à éclairer les questions à examiner; qu'il constatera le cas échéant que sa mission est devenue sans objet en raison de la conciliation des parties, en ce cas, fera rapport au magistrat chargé du contrôle des expertises et qu'à défaut de conciliation, il dressera de ses opérations et conclusions un rapport qui devra être transmis au greffe dans un délai de cinq mois à compter de la date de la consignation, communiquée par le greffe ;

Fixe à **3.000 €** la provision à valoir sur la rémunération de l'expert ;

Dit que cette somme sera consignée à la régie comptabilité de ce tribunal par la société SHARK COMPANY **avant le 17 JUILLET 2024** ;

Dit qu'en cas d'empêchement de l'expert ou de refus de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance rendue sur simple requête par le magistrat chargé du contrôle des expertises;

Dit qu'en cas d'impossibilité de respecter les délais impartis, l'expert devra rendre compte de ses difficultés auprès du magistrat chargé du contrôle des expertises pour permettre à celui-ci de les apprécier;

Dit que l'expert commis sera saisi de sa mission par l'envoi d'une copie certifiée conforme de la présente décision;

Fixe pendant la durée de l'instance, le loyer provisionnel au montant du loyer contractuel en cours ;

Réserve les dépens ;

Ordonne l'exécution provisoire ;

Sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise ;

Ordonne le retrait de l'affaire du rôle des audiences et dit que celle-ci sera rétablie à la demande de la plus diligente des parties.

Ainsi fait et rendu à l'audience des BAUX- COMMERCIAUX du **DIX SEPT MAI DEUX MIL VINGT QUATRE.**

Et nous avons signé avec le Greffier nous assistant.

**LE GREFFIER,**

**LE PRESIDENT,**