

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 13 Mai 2020 – n° 18/02421

Cour d'appel

Paris

Pôle 5, chambre 3

13 Mai 2020

Répertoire Général : 18/02421

Contentieux Judiciaire

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 13 MAI 2020

(n° , 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/02421 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B456Y

Décision déferée à la Cour : Jugement du 05 Octobre 2017 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 14/08477

APPELANTE

SNC PIERRE & DOUAI agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 500 741 731

[...]

[...]

représentée par Me Frédérique E., avocat au barreau de PARIS, toque : K0065, avocat postulant

assistée de Me Philippe R., avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, toque : PN701, avocat plaidant substitué par Me Mélanie P., avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, toque : PN701, avocat plaidant

INTIMÉE

SAS COULEUR ET COMMUNICATION agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 378 058 366

[...]

[...]

représentée par, Me Sylvie K. T. de l'AARPI Dominique O. - Sylvie K. T., avocat au barreau de PARIS, toque : L0069, avocat postulant

assistée de Me Séverine G. de la SCP L. DU M. - V.-L. - G., avocat au barreau de PARIS, toque : P0190

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 04 Novembre 2019, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Sandrine GIL, conseillère, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, le prononcé de l'arrêt (fixé au 18 mars 2020) ayant été renvoyé en raison de l'état d'urgence sanitaire.

- signé par Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 17 décembre 2003, les consorts A., aux droits desquels est venue la SNC PIERRE ET DOUAI ont consenti à la société COULEUR ET COMMUNICATION un bail commercial pour une durée de 3 , 6 ou 9 ans à compter du 1er janvier 2004 portant sur divers locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble situé [...] 9ème, moyennant un loyer annuel en principal de 40 000 euros ; la destination prévue au bail était ainsi libellée : ' les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif du commerce de TOUTES PRESTATIONS DE SERVICE ET TRAVAUX POUR L'EDITION, la COMMUNICATION, la PUBLICITÉ à l'exclusion de tout autre commerce...'.

Par acte d'huissier de justice du 2 août 2012, la société COULEUR ET COMMUNICATION a fait signifier à la SNC PIERRE ET DOUAI une demande de renouvellement à effet du 1er janvier 2013.

Par acte d'huissier de justice du 31 octobre 2012, la SNC PIERRE ET DOUAI a fait signifier à la société COULEUR ET COMMUNICATION un refus de renouvellement avec paiement d'une indemnité d'éviction.

Par ordonnance de référé du 18 juin 2013, M. Bernard P. a été désigné en qualité d'expert aux fins de fournir tous les éléments permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction et celui de l'indemnité d'occupation.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 27 juillet 2015.

Par jugement du 5 octobre 2017, le tribunal de grande instance de PARIS a :

- Dit que l'éviction entraîne le transfert du fonds exploité par la société COULEUR ET COMMUNICATION dans les locaux appartenant à la SNC PIERRE & DOUAI et situés [...],
- Fixé à la somme de 315 380 euros l'indemnité d'éviction due par la SNC PIERRE & DOUAI à la société COULEUR ET COMMUNICATION,
- Fixé à la somme de 55 112 euros l'indemnité d'occupation due par la société COULEUR ET COMMUNICATION en contrepartie de son occupation des locaux situés [...] à compter du 1er janvier 2013,
- Dit que la compensation entre le montant de l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'occupation s'opérera de plein droit,
- Dit n'y avoir lieu à prononcer l'exécution provisoire,
- Condamné la SNC PIERRE & DOUAI à payer à la société COULEUR ET COMMUNICATION la somme de 6 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Rejeté les autres demandes,
- Condamné la SNC PIERRE & DOUAI aux dépens comprenant les frais d'expertise conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par déclaration du 25 janvier 2018, la SNC PIERRE & DOUAI a interjeté appel de ce jugement.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 26 septembre 2018, la SNC PIERRE & DOUAI demande à la cour de :

Vu les articles L.145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce

Vu le rapport d'expertise judiciaire,

Vu les pièces produites aux débats,

- Confirmer le jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 5 octobre 2017 dans le chef de jugement qui a consacré la transférabilité du fonds de la société COULEUR ET COMMUNICATION,
- Infirmer le jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 5 octobre 2017 dans ses autres chefs de jugement,

ET STATUANT A NOUVEAU,

I. Sur l'indemnité d'éviction

A. A titre principal :

- Dire et Juger que le fonds de la société COULEUR ET COMMUNICATION est transférable,
- Dire et Juger que la valeur du droit au bail est nulle,

En conséquence,

- Fixer les indemnités revenant à la société COULEUR ET COMMUNICATION comme suit :
- 9.185 € au titre des frais de négociation et de rédaction d'acte,

- 12.660 € au titre des frais de déménagement,
 - 34.753 € au titre des frais de réinstallation,
 - 34.750 € au titre du trouble commercial,
 - 5.000 € au titre des frais administratifs,
 - 48.000 € au titre des frais de emploi,
 - 5.000 € au titre du double loyer.
- Dire et juger que la société COULEUR ET COMMUNICATION devra libérer les locaux dès le paiement de l'indemnité d'éviction, et qu'à défaut la Cour ordonnera son expulsion,
- Débouter la société COULEUR ET COMMUNICATION de l'ensemble de ses demandes.

B. A titre subsidiaire, si par extraordinaire il était retenu l'hypothèse de la perte du fonds de commerce :

- Fixer les indemnités revenant à la société COULEUR ET COMMUNICATION comme suit :
- 412.350 € au titre de l'indemnité principale,
 - 48.000 € au titre des frais de emploi,
 - 34.750 € au titre du trouble commercial,
 - 12.660 € au titre des frais de déménagement,
 - 34.753 € au titre des frais de réinstallation,
 - 5.000 € au titre des frais administratifs.
- Dire et juger que la société COULEUR ET COMMUNICATION devra libérer les locaux dès le paiement de l'indemnité d'éviction, et qu'à défaut la Cour ordonnera son expulsion,
- Débouter la société COULEUR ET COMMUNICATION de l'ensemble de ses demandes,

II. Sur l'indemnité d'occupation

- Condamner la société COULEUR ET COMMUNICATION à payer à la SNC PIERRE & DOUAI une indemnité d'occupation annuelle de 61.236 € hors charges et hors taxes à compter du 1er janvier 2013, indexée annuellement selon les stipulations du bail et outre le paiement des charges visées au bail.
- Dire et juger que l'indemnité d'occupation se compensera à due concurrence de l'indemnité d'éviction,
- Débouter la société COULEUR ET COMMUNICATION de l'ensemble de ses demandes,

III. En tout état de cause

- Condamner la société COULEUR ET COMMUNICATION à payer à la SNC PIERRE & DOUAI la somme de 10.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Condamner la société COULEUR ET COMMUNICATION aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Frédérique E. en application des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile,

- Dire et juger que les frais d'expertise seront supportés par la société COULEUR ET COMMUNICATION.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 15 novembre 2018, la société COULEUR ET COMMUNICATION demande à la cour de :

Vu le jugement du 5 octobre 2017,

Vu les pièces versées aux débats,

Vu les dispositions de l'article L.745-74 du Code de Commerce,

- Débouter la SNC PIERRE ET DOUAI de tous ses moyens, arguments et demandes,

A TITRE PRINCIPAL,

- Infirmer la décision entreprise et statuant à nouveau,

- Juger que la SCI bailleresse ne rapporte pas la preuve du caractère transférable du fonds dans les conditions qui sont exigées par la jurisprudence ni au regard de l'article 9 du CPC.

- Juger en conséquence que la société COULEUR ET COMMUNICATION est en droit de prétendre au paiement d'une indemnité de remplacement correspondant à la perte de son fonds de commerce et calculée selon la valeur marchande de son fonds et augmenté des indemnités accessoires.

- Fixer l'indemnité d'éviction principale de remplacement et les indemnités accessoires dues par la SNC PIERRE & DOUAI à la requérante à la somme de 116 936 € outre le coût du licenciement de ses 8 salariés provisoirement chiffrée à la somme de 176 000 € et condamner, en tant que de besoin, la SNC PIERRE & DOUAI au paiement de ladite somme.

- Juger que ladite somme portera intérêt à compter de la décision à intervenir et ce nonobstant appel (sic)

A TITRE SUBSIDIAIRE, si par extraordinaire la Cour considérait qu'une indemnité de transfert est due,

- Infirmer partiellement la décision entreprise et statuant à nouveau,

- Fixer l'indemnité d'éviction principale de transfert et les indemnités accessoires dues par la SNC PIERRE & DOUAI à la requérante à la somme provisionnelle de 933 711 euros outre le coût du licenciement de ses 8 salariés provisoirement chiffrée à la somme de 176 000 € et condamner, en tant que de besoin, la SNC PIERRE & DOUAI au paiement de ladite somme.

- Donner acte à la concluante de ce qu'elle se réserve, dans l'hypothèse d'un transfert, de chiffrer ultérieurement le préjudice réellement subi,

- Ordonner la restitution du dépôt de garantie détenu par la SNC PIERRE & DOUAI et, en tant que de besoin, condamner la SNC PIERRE & DOUAI au paiement de ladite somme.

- Fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 47 000 € par an en principal, ce jusqu'au paiement effectif de l'intégralité de l'indemnité d'éviction.

- Dire et juger que les frais d'expertise seront supportés par la SNC PIERRE & DOUAI.

- Condamner la SNC PIERRE & DOUAI au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 10.000 € par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- Condamner la SNC PIERRE & DOUAI aux entiers dépens par application de l'article 699 du Code de Procédure Civile dont distraction au profit de Maître Sylvie K. T., Avocat aux Offres de Droit.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 3 octobre 2019.

MOTIFS

Sur l'indemnité d'éviction

Aux termes de l'article L 145-14 du code de commerce, l'indemnité d'éviction est destinée à permettre au locataire évincé de voir réparer l'entier préjudice résultant du défaut de renouvellement.

La cour renvoie au jugement entrepris qui a rappelé la situation des locaux donnés à bail ainsi que les surfaces réelles.

1. sur l'indemnité principale

L'appelante sollicite la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a retenu l'absence de perte de fonds de commerce. Elle fait valoir que le fonds est transférable s'agissant d'une activité de publicité/création/édition spécialisée dans la colorisation de documents pour les professionnels ; qu'elle dispose d'un savoir faire particulier avec une clientèle de professionnels dont la localisation dépasse la zone d'implantation dans le 9e arrondissement de sorte qu'elle peut se réinstaller au sein d'un autre arrondissement parisien ou dans l'une des communes limitrophes du 92 ou du 93 sans perte de son fonds. Elle soutient qu'il y a de nombreuses offres locatives sur le marché parisien pour des locaux comparables, y compris d'activité ; que l'activité de la société COULEUR ET COMMUNICATION ne nécessite pas des locaux de configuration particulière alors qu'au vu du descriptif figurant dans le rapport d'expertise judiciaire, ceux-ci sont composés de plusieurs bureaux, une seule pièce servant d'atelier.

L'intimée expose qu'elle exerce une activité spécifique de réalisation de films destinés à habiller les emballages, pots, flacons bouteilles ou autre contenant de produits cosmétiques ou de parfums ; que son activité fait partie de la chaîne de pakaging cosmétique ; qu'elle intervient pour le compte de grandes marques de cosmétique ou de parfum, pour le compte d'agences en pakaging et d'agences de communication avec des contraintes de temps ; que ses deux concurrents sont également implantés dans le 9e arrondissement ; que ses clients sont situés à Paris intramuros et dans des communes limitrophes des Hauts de Seine ; qu'elle est soumise à des contraintes de temps exigées par ses clients ; qu'un transfert de son activité éloigné de son implantation actuelle entraînerait une perte significative de clientèle. Elle précise qu'elle a besoin de locaux en rez-de-chaussée comprenant un atelier avec des aménagements spécifiques (système de climatisation) ; que les annonces locatives produites par le bailleur concernent des bureaux alors qu'elle a besoin de locaux d'activité ; que pour la pérennité de son activité, elle doit se maintenir dans le 9e arrondissement ou dans un arrondissement limitrophe.

La cour rappelle que **si le fonds n'est pas transférable, l'indemnité principale est de remplacement et correspond à la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée selon les usages de la profession**, mais si l'activité est transférable dans un autre lieu, l'indemnité principale est qualifiée d'indemnité de déplacement, correspondant au minimum à la valeur du droit au bail, élément incorporel majeur du fonds de commerce.

La cour renvoie à la motivation pertinente du jugement entrepris. Il convient d'ajouter que les clients sont localisés, comme l'a relevé le jugement, à Paris intramuros, principalement dans les 1er , 2e , 8e , 9e et 10e arrondissements ainsi que dans le département des Hauts de Seine, principalement dans l'ouest (Neuilly, Nanterre, Levallois-Perret, Asnières et Clichy) mais également à Saint Ouen et St Denis (93) ; qu'au vu du chiffre d'affaires de 2013, ses clients les plus importants sont implantés dans le 92 et à Saint Ouen (société CREPUSCULE) et deux sont situés dans le 9e (société Pennel et société COPYWRIGHTE). Il s'ensuit que la société COULEUR ET COMMUNICATION peut se réinstaller dans un autre arrondissement parisien ou dans une commune limitrophe

dans l'ouest/nord-ouest parisien sans perte importante de clientèle eu égard à la spécificité de son activité, à son savoir faire et au fait qu'elle s'adresse à des professionnels qui sont répartis dans l'ouest/nord-ouest parisien. La configuration des locaux qu'elle occupe ne présente pas de spécificité telle qu'elle ne pourrait pas trouver de locaux adaptés à son activité dans une commune limitrophe ou dans un arrondissement proche puisqu'ils sont situés en rez-de-chaussée et en étages ; qu'ils comprennent des bureaux et un atelier en rez-de-chaussée ; que le système de ventilation spécifique dont se prévaut la société COULEUR ET COMMUNICATION a pu être installé dans un immeuble parisien du XIX siècle de sorte qu'il ne constitue pas un obstacle au transfert du fonds, ni le matériel qu'elle utilise. Enfin la cour relève que si la société COULEUR ET COMMUNICATION peut être amenée à répondre à des commandes urgentes, la plupart des commandes urgentes versées aux débats émanent de sociétés situées dans le 92 et à Saint Ouen de sorte que le transfert de son activité dans l'ouest/nord-ouest parisien ou dans un arrondissement limitrophe ne la privera pas de la possibilité de répondre aux commandes urgentes de sa clientèle ; que la perte de clientèle que lui occasionnera le transfert du fonds de commerce sera donc limitée.

Au regard de ces éléments, le fonds est transférable de sorte que l'indemnité due par le bailleur est une indemnité de déplacement comme l'a retenu le jugement entrepris.

L'appelante soutient que la valeur du droit au bail est nulle dès lors que le bail comprend une clause de loyer de renouvellement à la valeur locative de marché ; qu'en tout état de cause, le loyer plafond théorique correspond à la valeur locative évaluée par l'expert judiciaire.

L'intimée réplique que la méthode consistant à prendre la valeur locative n'est pas obligatoire ; qu'il peut être ainsi pris en considération le prix d'acquisition d'un nouveau droit au bail ; qu'en l'espèce les locaux qu'elle serait susceptible de retrouver dans un arrondissement proche ne pourrait être loué que sur la base d'un loyer d'au moins 330 euros/m² alors qu'elle règle un loyer de 220euros/m² ; qu'il en résulte un différentiel de 32 487 euros qu'il convient d'affecter d'un coefficient 5.

L'indemnité de déplacement doit être égale au droit au bail qui, selon la méthode usuelle, correspond au différentiel entre la valeur locative de marché et le loyer qui aurait été payé en cas de renouvellement du bail, à une date la plus proche de l'éviction, affecté d'un coefficient dépendant de la qualité de l'emplacement.

S'il est exact qu'il peut être tenu compte, lorsque le preneur s'est réinstallé dans un nouveau local équivalent avant la fixation de l'indemnité, du coût locatif de ce local, la société COULEUR ET COMMUNICATION est toujours dans les locaux de sorte qu'il convient d'appliquer la méthode usuelle ci-dessus décrite du différentiel de loyer.

La cour observe que les références produites par l'expert page 30 à 32 sont des valeurs locatives de marché pour des baux conclus entre 2010 et 2013 s'établissant entre 155 euros/m² et 350 euros/m² étant relevé que la référence du [...] dans le 9e avec une date d'effet au '01.2019" est manifestement une erreur, le rapport ayant été rédigé en juillet 2015.

L'expert judiciaire a proposé une valeur locative unitaire de 330 euros/m² pour l'entrée et bureaux du rez-de-chaussée et de 175 euros/m² pour la partie atelier, sanitaires et locaux annexes au rez de chaussée, de 150 euros/m² pour le 1er étage, 75euros/m² pour le 2e étage en partie mansardé et de 65 euros/m² pour le sous-sol, soit une valeur locative annuelle de 61 236 euros tenant compte des caractéristiques des locaux, de leur état très moyen et de leur emplacement en fond de cour.

Il n'y a pas lieu d'appliquer une valeur locative indifférenciée comme semble le prétendre la société COULEUR ET COMMUNICATION alors que la valeur locative doit tenir compte par application de l'article L145-33 du code de commerce des caractéristiques des locaux ; qu'en outre, la société COULEUR ET COMMUNICATION prend en considération une superficie de 273 m² excluant de ce fait la cave alors que celle-ci fait partie des locaux donnés à bail bien qu'elle doive être affectée d'un prix unitaire moindre comme l'a justement retenu l'expert judiciaire.

Contrairement à ce que prétend la locataire, il ne peut être pris en compte comme élément de comparaison une valeur locative correspond au montant du loyer contractuel réglé à la date du bail expiré puisque si le bail avait été renouvelé, le loyer aurait été fixé à la valeur locative réelle. En effet, le bail stipule qu'«Au renouvellement du présent bail, le loyer sera fixé, par accord des parties à sa valeur locative réelle, et à défaut d'accord amiable des parties par le Juge selon la valeur réelle définie par l'expert judiciaire qu'il désignera, l'article L145-34 du code de commerce n'étant pas applicable au présent bail et les parties reconnaissant par les présentes expressément renoncer à s'en prévaloir».

Pareillement le différentiel de loyer ne peut pas s'appliquer au regard du loyer plafond comme retenu par l'expert judiciaire et par le jugement entrepris, qui ont toutefois relevé l'absence de différentiel, puisque le loyer renouvelé ne peut qu'être fixé à la valeur locative réelle, ce qui s'entend de la valeur locative de marché.

Les parties n'ont pas versé aux débats d'avis d'experts amiables concernant la valeur locative de marché actualisée au plus près de la date d'éviction et les références locatives versées aux débats par le bailleur ne sont que des annonces locatives et non des baux de sorte qu'elles ne constituent pas des références pertinentes.

Il s'ensuit que le loyer du bail renouvelé à la valeur locative réelle correspondant à la valeur locative de marché des locaux donnés à bail, la valeur du droit au bail est nulle.

2. Sur les indemnités accessoires

- les frais de négociation

Le jugement entrepris a retenu la somme de 18 370 euros suivant les préconisations de l'expert judiciaire.

Si l'appelante expose que ces frais sont usuellement répartis pour moitié entre bailleur et preneur s'agissant de locaux à usage de bureaux ou d'activité, de sorte qu'elle doit être fixée à un montant inférieur, elle n'en justifie pas.

Par conséquent il sera retenu à l'instar du jugement de première instance la somme de 18 370 euros.

- les frais de déménagement

La société COULEUR ET COMMUNICATION demande l'entérinement du rapport d'expertise qui a retenu les frais de déménagement sur la base de ses devis alors que la SNC PIERRE & DOUAI sollicite une somme de 12 660 euros correspondant à un devis qu'elle a fait établir.

L'expert judiciaire a relevé que le devis de la bailleuse n'était pas détaillé poste par poste alors que la locataire a produit un devis relatif au démontage, transport et remontage du matériel (isoleuse, flasheuse, développeuse) comportant 4 déplacements et 4 jours de main d'oeuvre et un devis pour le déménagement du petit matériel ; qu'il s'agit de devis détaillés de sorte qu'il convient de les retenir.

Par conséquent le jugement entrepris qui a retenu la somme de 23 556 euros sur la base des devis de la société COULEUR ET COMMUNICATION sera confirmé.

- l'indemnité de réinstallation

Les frais de réinstallation sont ceux que supporte le preneur évincé pour mettre en place dans ses nouveaux locaux des aménagements semblables à ceux qu'il perd.

La cour renvoie à la motivation du jugement entrepris sur ce point. Il y sera ajouté que le devis proposé par la bailleuse est moins complet que celui de la locataire lequel correspond davantage à la situation de la société évincée, la cour relevant également que c'est à juste titre que l'expert a retenu un abattement sur le montant du devis de la société COULEUR ET COMMUNICATION pour tenir compte du fait que les locaux qu'elle

occupe n'avaient pas fait l'objet de travaux récents, la société COULEUR ET COMMUNICATION ne pouvant prétendre à une installation à neuf.

Il sera également retenu à l'instar du jugement, le coût d'installation d'une climatisation nécessaire en raison de l'utilisation de produits toxiques.

Par conséquent il ya lieu de confirmer le jugement qui a alloué la somme de 100 895 euros au titre des frais de réinstallation.

- la perte partielle de clientèle

L'appelante conteste le jugement entrepris qui a alloué la somme de 69 500 euros à ce titre faisant valoir que l'implantation actuelle du fonds est sans incidence compte tenu de la spécificité de l'activité, du savoir faire de l'intimée et de la localisation étendue de sa clientèle ; qu'en tout état de cause son fonds est transférable dans des arrondissements parisiens ou dans le 92 ou le 93 ; qu'il n'y a donc pas lieu de retenir une perte partielle de clientèle. La société COULEUR ET COMMUNICATION réclame une somme provisionnelle de 417 000 euros correspondant à trois années d'EBE ne sachant pas encore quelle sera sa nouvelle implantation géographique.

L'expert a évalué à la somme de 139 000 euros, soit une année d'EBE, l'indemnité pour perte de clientèle dans l'hypothèse d'une réinstallation très éloignée des lieux.

Le fonds étant transférable dans des arrondissements proches ou dans des communes limitrophes, la configuration actuelle des locaux et l'activité exercée ne faisant pas obstacle à ce que la société COULEUR ET COMMUNICATION puisse retrouver des locaux comprenant des bureaux et une partie atelier en rez-de-chaussée, la perte de clientèle sera limitée, le cas échéant à ses clients les plus proches de son implantation actuelle qui pourraient envisager d'avoir recours aux services de ses concurrents implantés dans le 9e arrondissement.

C'est donc de manière justifiée que le jugement entrepris a alloué la somme de 69 500 euros correspondant à 6 mois d'EBE au titre de la perte partielle de clientèle.

- sur le trouble commercial

Le jugement entrepris a alloué une indemnité pour trouble commercial de 34 750 euros représentant 3 mois de la moyenne calculée sur les trois derniers EBE qui est contestée par la locataire qui sollicite sur ce point la somme proposée par l'expert correspondant à 6 mois d'EBE.

Compte tenu des caractéristiques de l'activité exercée, du temps nécessaire pour rechercher des locaux équivalents, des dérangements dans l'activité, il convient d'entériner la proposition de l'expert judiciaire à hauteur de 6 mois d'EBE, soit 69 500 euros de sorte que le jugement sera infirmé sur ce point.

- sur l'indemnité pour double loyer

Compte tenu de la période d'aménagement des locaux comprenant un système de climatisation spécifique, il sera alloué à la société COULEUR ET COMMUNICATION une indemnité sur la base de trois mois de loyer soit 15 309 euros comme retenu par le jugement entrepris.

- sur l'indemnité de emploi

Les parties s'accordent sur une indemnité de emploi de 48 000 euros, y compris en cas de transfert du fonds de commerce, de sorte que le jugement qui a accordé cette somme sera confirmé.

- sur les frais administratifs

Le jugement a retenu, suivant les préconisations de l'expert, une somme de 5 000 euros non contestée par les parties.

- sur les frais de licenciement

La société COULEUR ET COMMUNICATION sollicite la somme provisionnelle de 167 000 euros rappelant que les frais de licenciement sont dus en cas d'éviction, l'appelante sollicitant le rejet de cette demande au motif qu'aucun frais de licenciement n'est dû lorsque le fonds est transférable.

Si généralement, c'est dans l'hypothèse d'une perte de fonds qu'il y a lieu à indemnisation de frais de licenciement, la situation peut se présenter également en cas de transfert du fonds de commerce. Par conséquent, il sera fait droit à la demande de frais de licenciement mais uniquement sur justificatifs, la société évincée ne pouvant prétendre à une somme provisionnelle alors qu'elle ne peut pas anticiper si le transfert du fonds dans un arrondissement ou une commune proche entraînera le cas échéant un ou plusieurs licenciements ou si l'ensemble des salariés acceptera d'être transféré dans un nouveau lieu de travail.

Par conséquent le jugement entrepris qui a débouté la société COULEUR ET COMMUNICATION de toute demande au titre des frais de licenciement sera infirmé.

Il s'ensuit que l'indemnité d'éviction s'établit ainsi :

- frais de négociation : 18 370 euros.
- frais de déménagement : 23 556 euros
- indemnité de réinstallation : 100 895 euros.
- perte partielle de clientèle : 69 500 euros
- trouble commercial : 69 500 euros
- indemnité pour double loyer : 15 309 euros
- indemnité de emploi : 48 000 euros,
- frais administratifs : 5 000 euros

soit la somme de 350 130 euros, outre les frais de licenciement qui seront dus sur justificatifs.

Il s'ensuit que le quantum de l'indemnité d'éviction s'élève à la somme totale de 350 130 euros de sorte que le jugement de première instance qui a alloué la somme de 315 380 euros devra être infirmé.

Enfin, l'indemnité d'éviction ne peut pas faire l'objet ni d'une fixation provisionnelle ni d'une condamnation alors que le locataire évincé est maintenu dans les lieux et que le bailleur peut exercer son droit de repentir.

Sur l'indemnité d'occupation

L'appelante conteste l'abattement de 10% retenu par le jugement entrepris en l'absence de précarité alors que l'intimée réclame un abattement de 15% sur le montant du loyer contractuel indiciaire.

La cour rappelle qu'en application de l'article L. 145-28 du code de commerce, le locataire évincé qui se maintient dans les lieux est redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction calculée d'après la valeur locative, tout en corrigeant cette dernière de tous éléments d'appréciation.

Il s'ensuit que l'indemnité d'occupation ne peut pas être calculée sur la base du loyer contractuel comme sollicité par la société COULEUR ET COMMUNICATION.

L'expert judiciaire a évalué la valeur locative des locaux à la somme de 61 236 euros à la date du 1er janvier 2013 laquelle est justifiée au vu des références locatives, des

caractéristiques des locaux adaptées à l'activité, de leur situation et des clauses du bail, sur laquelle il applique un abattement de précarité de 10 %, évaluation qui a été retenue par le jugement entrepris.

Le fait de ne pas savoir avec exactitude la date à laquelle la société COULEUR ET COMMUNICATION sera amenée à devoir quitter les locaux constitue une gêne pour son exploitation et l'empêche de réaliser des travaux de modernisation ou d'amélioration de ses locaux de sorte qu'il y a lieu d'appliquer un abattement pour précarité.

Aucun élément ne justifiant l'application d'un coefficient de précarité supérieur à 10 %, l'indemnité d'occupation statutaire sera fixée à la somme de 55 112 euros par an à compter du 1er janvier 2013 et le jugement confirmé de ce chef.

Le jugement qui a ordonné la compensation entre le montant de l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'occupation sera confirmé.

L'appelante demande que l'indemnité d'occupation fasse l'objet d'une indexation annuelle. L'indemnité d'occupation étant fixée rétroactivement à compter du 1er janvier 2013 et n'étant pas supérieure au montant de ce qu'aurait été le loyer contractuel indexé, il convient de faire droit à la demande d'indexation annuelle laquelle se fera selon les modalités prévues au bail expiré. En outre, le bailleur ayant sollicité le paiement en sus des charges, l'indemnité d'occupation statutaire sera augmentée des charges stipulées au bail expiré.

L'appelante sollicite qu'il soit dit que la société COULEUR ET COMMUNICATION devra libérer les locaux dès le paiement de l'indemnité d'éviction, et qu'à défaut la Cour ordonnera son expulsion. Toutefois la cour rappelle que la société évincée a un délai de trois mois pour remettre les lieux au bailleur à compter du paiement de l'indemnité d'éviction de sorte qu'il ne peut être fait droit à cette demande, ni à celle relative au prononcé d'une expulsion.

Par ailleurs dans le dispositif de ses conclusions, la société COULEUR ET COMMUNICATION sollicite la restitution du dépôt de garantie, sans développer de moyen à l'appui de cette demande de sorte que cette demande non étayée sera rejetée, outre le fait qu'elle est en tout état de cause prématurée, la société COULEUR ET COMMUNICATION étant encore dans les lieux.

Elle sollicite également qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle se réserve dans l'hypothèse d'un transfert de chiffrer ultérieurement le préjudice réellement subi. La cour rappelle qu'une demande de donner acte ne constitue pas une prétention au sens de l'article 4 du code de procédure civile.

Sur les demandes accessoires

Le jugement entrepris étant confirmé à titre principal, il le sera également en ce qui concerne l'application de l'article 700 du code de procédure civile et le sort des dépens de première instance, étant relevé que c'est de manière justifiée que les frais d'expertise judiciaire ont été mis à la charge de la SNC PIERRE & DOUAI qui a délivré le congé mettant fin au bail.

L'équité commande de condamner la SNC PIERRE & DOUAI à payer à la société COULEUR ET COMMUNICATION la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La SNC PIERRE & DOUAI qui succombe sera condamnée aux dépens d'appel, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile avec distraction au bénéfice de l'avocat postulant qui en a fait la demande.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris sauf sur le quantum de l'indemnité d'éviction et sur le rejet de la demande au titre des frais de licenciement,

L'infirmes sur ces points,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Fixe à la somme de 350 130 euros, outre les frais de licenciement sur justificatifs, l'indemnité d'éviction due par la SNC PIERRE & DOUAI à la société COULEUR ET COMMUNICATION,

Dit que l'indemnité d'occupation statutaire sera augmentée des charges stipulées au bail expiré,

Dit que l'indemnité d'occupation annuelle sera indexée selon les modalités prévues au bail expiré,

Condamne la SNC PIERRE & DOUAI à payer à la société COULEUR ET COMMUNICATION la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette les demandes plus amples et contraires,

Condamne la SNC PIERRE & DOUAI aux dépens d'appel, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, avec distraction au bénéfice de l'avocat postulant qui en a fait la demande.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision(s) antérieure(s)

Tribunal de Grande Instance PARIS05 Octobre 2017 14/08477

© LexisNexis SA