

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 20 Mai 2020 – n° 18/19700

Cour d'appel

Paris

Pôle 5, chambre 3

20 Mai 2020

Répertoire Général : 18/19700

Contentieux Judiciaire

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 20 MAI 2020

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/19700 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6IQZ

Décision déferée à la Cour : Jugement du 23 Juillet 2018 -Tribunal de Grande Instance de CRETEIL - RG n° 16/06187

APPELANTS

Monsieur Bouaziz T.

immatriculé au RCS de CRETEIL sous le numéro 326 353 000

né en Janvier 1942 à [...]

[...]

[...]

Représenté par Me Najib W., avocat au barreau de PARIS, toque : C1842

Monsieur Adlene T.

né le 14 Août 1980 à [...]

[...]

[...]

Représenté par Me Najib W., avocat au barreau de PARIS, toque : C1842

Monsieur Arslan T.

né le 09 Mai 1983 à [...]

[...]

[...]

Représenté par Me Najib W., avocat au barreau de PARIS, toque : C1842

Madame Farah T.

née le 05 Avril 1994 à [...]

[...]

[...]

Représentée par Me Najib W., avocat au barreau de PARIS, toque : C1842

Madame Lilia T.

née le 17 Juin 1995 à [...]

[...]

[...]

Représentée par Me Najib W., avocat au barreau de PARIS, toque : C1842

Monsieur Rayan T.

né le 29 Juin 1998 à [...]

[...]

[...]

Représenté par Me Najib W., avocat au barreau de PARIS, toque : C1842

INTIMÉE

COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS agissant poursuite et diligences de son Maire en exercice dûment habilité, domicilié en cette qualité à

[...]

[...]

[...]

Représentée par Me My-kim Y.- P. de la SCP S. ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0498

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 14 Janvier 2020, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré,

un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

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, (initialement fixé au 25 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

Aux termes d'une ordonnance de référé rendue le 13 novembre 2014 à la demande de la Commune de Fontenay-sous-Bois dans le dossier l'opposant à M. Bouaziz T. et M. Ahmed T., M. Thierry B. a été nommé en qualité d'expert judiciaire avec pour mission, notamment de :

- rechercher en tenant compte de la nature des activités professionnelles autorisées par le bail, de la situation et de l'état des locaux, tous éléments permettant de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction :

° d'une perte de fonds : valeur marchande déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, des frais et droits de mutation afférents à la cession de fonds d'importance identique, de la réparation du trouble commercial,

° de la possibilité d'un transfert de fonds, sans perte conséquente de clientèle, sur un emplacement de qualité équivalente et, en tout état de cause le coût d'un transfert comprenant : acquisition d'un titre locatif avec les mêmes avantages que l'ancien, frais et droits de mutation, frais de déménagement et de réinstallation, réparation du trouble commercial,

- d'apprécier si l'éviction entraînera la perte du fonds ou son transfert,

- de déterminer le montant de l'indemnité d'occupation due par le locataire pour l'occupation des lieux à compter du 1er janvier 2015, date d'effet du congé jusqu'à leur libération complète et remise des clés.

L'expert judiciaire commis a terminé ses opérations le 29 juin 2016.

Par acte d'huissier de justice en date du 28 juin 2016, M. Bouaziz T. ainsi que les héritiers de M. Ahmed T., soit M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T., ont fait assigner devant le tribunal de grande instance de Créteil, la Commune de Fontenay-Sous-Bois aux fins de voir annuler le congé de refus de renouvellement pour défaut de motif, donner acte à la proposition de M. T. Bouaziz d'acquérir les murs dans lesquels il exploite son activité d'hôtel, bar restauration préempté par la commune de Fontenay-sous-Bois au prix de 440.000 euros, et condamner la Commune de Fontenay-Sous-Bois à payer la somme de 7. 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens.

L'affaire a été enregistrée sous le n° RG 16-6187.

Par acte d'huissier de justice signifié le 19 octobre 2016, la Commune de Fontenay-Sous-Bois a fait assigner M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T., M. Rayan T. devant le tribunal de grande instance de Créteil aux fins de voir notamment fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 90.033 euros, de les condamner solidairement au paiement de la somme de 31.058 euros HT/HC par an, soit 2.588,16 euros par mois à titre de l'indemnité d'occupation à compter du 1er janvier 2015, jusqu'à la parfaite libérations des lieux et la remise des clés.

L'affaire a été enregistrée sous le n° RG 16-9346.

Les deux instances ont été jointes le 9 mars 2017.

Par jugement en date du 23 juillet 2018, le tribunal de grande instance de Créteil a :

Vu le congé signifié par la Commune de Fontenay-sous-Bois à M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T., à effet du 1er janvier 2015, avec offre de leur payer l'indemnité d'éviction,

Vu les créances et dettes réciproques liquidées à juillet 2018 inclus, mais sans tenir compte encore des charges et taxes qui pourront être réclamées sur justificatifs,

Vu la compensation qui a lieu de plein droit entre la créance d'indemnité d'éviction et la créance d'indemnité d'occupation,

- FIXE l'indemnité d'occupation due par M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. à la somme de 2.588,16 euros HT/HC par mois à compter du 1er janvier 2015 (soit 31.058 euros HT HC par an, indemnité de précarité de 10% déjà déduite) ;

- FIXE l'indemnité d'éviction à la somme de 197.500 euros en tout ;

- CONSTATE que M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. ont d'ores et déjà payé la somme de 11.434 euros HT/HC par an au titre du loyer, soit la somme de 952,83 euros par mois, qui doit venir s'imputer sur leur dette d'indemnité d'occupation à effet du 1er janvier 2015 ;

- CONDAMNE, après compensation entre les créances et dettes réciproques, la Commune de Fontenay-sous-Bois à payer à M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. la somme de 127.180,81 euros avec les intérêts aux taux légal à compter du jugement jusqu'à la date du versement de cette somme entre les mains des locataires eux-mêmes, en l'absence de séquestre ;

- DIT que la somme de 127.180,81 euros pourra être réduite à due concurrence :

- des charges et taxes restant à payer par M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T., sur justificatifs,

- des nouvelles indemnités d'occupation à échoir à partir du 1er août 2018 ;

- CONDAMNE en effet M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. à payer à la Commune de Fontenay-sous-Bois la somme de 2.588,16 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation à compter du 1er janvier 2015, mais en deniers ou quittances puisque la dette arrêtée jusqu'au 31 juillet 2018 inclus a déjà été soldée par compensation avec la créance d'indemnité d'éviction ;

- PRECISE que M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. devront ladite indemnité d'occupation jusqu'à leur départ effectif des lieux laissés libres de tous occupants et de tous biens suivi de la restitution effective des clefs, qui devra s'effectuer dans le délai imparti par l'article L145-29 du code de commerce ;

- RAPPELE en effet que M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. devront avoir quitté les lieux au plus tard à l'issue du 3ème mois qui suivra le paiement de l'indemnité d'éviction ;
- PRECISE donc que M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. seront en droit de rester dans les lieux jusqu'à l'issue de ce délai de trois mois, l'article L145-29 du code de commerce étant en effet explicite sur ce point qui dispose que "les lieux doivent être remis au bailleur à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date de versement de l'indemnité d'éviction", à charge pour M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. de payer l'indemnité d'occupation de 2.588,16 euros HT HC par mois jusqu'à la date de remise des clés, au prorata de la durée réelle de leur occupation ;
- CONDAMNE en tant que de besoin M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. à payer les charges et taxes contractuellement dues jusqu'à leur départ des lieux, sur justificatifs ;
- RENVOYE les parties aux articles L145-29, L145-30 et L145-58 du code de commerce, prévoyant notamment un droit de repentir ;
- CONDAMNE la Commune de Fontenay-sous-Bois aux entiers dépens de l'instance qui comprendront les frais d'expertise et donc les honoraires de l'expert ;
- DIT n'y avoir lieu à indemnité de procédure sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- DIT n'y avoir lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;
- DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Par déclaration en date du 3 août 2018, Monsieur Bouaziz T. et les consorts T. ont interjeté appel de ce jugement.

Dans leurs dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 2 novembre 2018, M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. demandent à la cour de :

Vu le rapport de l'Expert,

Vu les pièces versées aux débats,

- D'infirmer purement et simplement le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Créteil en date du 23 juillet 2018,

Par conséquent,

- Fixer la somme de 590 000 € à titre d'indemnité d'éviction au profit de Monsieur T. BOUAZIZ et les ayants droit de Monsieur T..
- Fixer la somme de 20 000 € à titre de trouble commercial,
- Fixer la somme de 4500 € à titre de frais de déménagement.

A titre subsidiaire et avant dire droit :

- Ordonner une contre-expertise plus approfondie et plus proche à la réalité économique de la nature de l'activité exploitée du fonds de commerce objet de litige "Bar-Hôtel-Restaurant".
- Condamner la Commune de Fontenay sous-bois à payer à Monsieur T. Bouaziz et les ayants droit de monsieur T. la somme de 6 000 € en application de l'article 700 du CPC.

- La condamner aux dépens.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 19 juin 2019, la Commune de Fontenay-sous-Bois demande à la cour de :

Vu l'article 145-14 du Code de commerce, et le rapport d'expertise,

- DEBOUTER Monsieur Bouaziz T. et les héritiers de Monsieur Ahmed T. de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

- CONFIRMER le jugement du 23 juillet 2018 en ce qu'il a :

- débouté les preneurs de leur demande de contre-expertise ;

- condamné solidairement Monsieur Bouaziz T. et les ayants droit de Monsieur Ahmed T. au paiement, au profit de la Commune de Fontenay-sous-Bois, de la somme de 31.058 euros par an HT-HC, soit 2.588,16 euros par mois HT-HC, à titre d'indemnité d'occupation à compter du 1er janvier 2015 et ce, jusqu'à la parfaite libération des lieux et remise des clés;

- INFIRMER le jugement du 23 juillet 2018 en l'ensemble de ses autres dispositions ;

STATUANT A NOUVEAU :

- FIXER le montant de l'indemnité d'éviction due par la Mairie de Fontenay-sous- Bois à Monsieur Bouaziz T. et aux ayants droit de Monsieur Ahmed T. à la somme globale et forfaitaire de 90.034 euros ;

- ORDONNER la compensation entre le montant de l'indemnité d'éviction due par la Commune de Fontenay-sous-Bois et celui de l'indemnité d'occupation due par Monsieur T. et les ayants-droit de Monsieur T. ;

- CONDAMNER solidairement Monsieur Bouaziz T. et les ayants droit de Monsieur Ahmed T. à payer à la Commune de Fontenay-sous-Bois la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens qui comprendront les frais d'expertise.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux dernières conclusions précitées des parties pour ce qui concerne l'exposé détaillé de leurs moyens et prétentions.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 9 janvier 2020.

MOTIFS

Sur l'indemnité d'éviction

1. L'indemnité principale

Les appelants exposent que si c'est à juste titre que le tribunal n'a pas suivi l'estimation de l'expert judiciaire, l'indemnité principale doit toutefois être fixée à la somme de 590 000 euros aux motifs notamment qu'il n'a pas été pris en compte le prix d'achat du fonds de commerce acquis le 30 janvier 1990 pour la somme de 2.200 000 francs, soit 314 736 euros ; qu'il faut prendre en considération les chiffres d'affaires ; que le fonds n'a subi aucun incident d'exploitation ce qui démontre que les normes légales et réglementaires ont toujours été respectées.

L'intimée soutient que l'activité de bar ne peut pas être prise en compte dans le calcul du chiffre d'affaires ; qu'il convient de privilégier la méthode par l'EBE par rapport à la méthode du chiffre d'affaires. Elle fait valoir que l'EBE relatif au titre de l'exercice de M. T., décédé en 2014, doit être divisé par 3 années pour tenir compte de la baisse

d'activité constatée et est donc de 9 198 euros ; que la moyenne de l'EBE pour l'exercice de MM. T. et T. est de 24 798 euros au lieu de 29 397 euros retenus par l'expert judiciaire ; que le coefficient de valorisation de 4 retenu par l'expert doit être ramené à 3 en raison du mauvais état général de l'immeuble et de l'absence de commercialité environnante. Elle demande par conséquent l'infirmité du jugement et de voir fixer le montant de l'indemnité principale à la somme de 74 394 euros sur le fondement de l'EBE.

Les parties reconnaissent que le montant de l'indemnité d'éviction doit correspondre à la valeur marchande du fonds de commerce s'agissant d'une indemnité de remplacement.

La cour renvoie à la motivation détaillée et pertinente du jugement entrepris, en l'absence de moyens nouveaux des parties, qui a retenu une valorisation par l'EBE de 117 588 euros.

La cour ajoute que, comme l'a relevé le jugement entrepris, le bar est exploité et l'intimée ne rapporte pas la preuve d'une activité illégale en l'absence alléguée de la licence IV, la cour relevant que la fermeture provisoire administrative de courte durée du bar courant 2017 était la conséquence d'une rixe et qu'il n'est fait état d'aucune injonction ou autre fermeture administrative. Pour le surplus, la cour renvoie à la motivation du jugement entrepris qui a, à juste titre, retenu dans l'évaluation de l'EBE, la partie bar/restaurant.

Toutefois, le jugement entrepris a procédé à une moyenne entre la valorisation par l'EBE et par le chiffre d'affaires, ce qui ne peut être retenu, la méthode selon la rentabilité ne devant servir que de méthode de recoupement et devant être écartée en cas de manque de cohérence avec l'approche selon les usages professionnels

S'agissant d'un fonds de commerce d'hôtel, bar, restaurant qui s'apparente à un fonds de travail, étant relevé que la location-gérance de la partie bar/restaurant a été consentie en raison du décès de M. T. le temps de la procédure d'éviction et non à des fins de rentabilité financière, l'usage est de calculer l'indemnité de remplacement à partir du chiffre d'affaires selon la méthode en usage dans les cessions de fonds équivalents.

La valorisation de la partie hôtel s'opère distinctement de la partie bar-restaurant.

Les appelants ne justifient pas des circonstances justifiant de prendre en compte uniquement les chiffres d'affaires des années 2010, 2011 et 2012 pour l'exercice de M. T. alors que l'indemnité d'éviction doit être calculée au plus proche de l'éviction.

Il convient par conséquent de prendre en considération les exercices 2013, 2014 et 2015, ce dernier exercice ayant été produit en cause d'appel pour M. T..

Pour M. T., le chiffre d'affaires moyen de la partie hôtel s'établit à la somme de 19 122 euros et pour la partie bar à la somme de 40 702 euros au vu des chiffres d'affaires détaillés dans le rapport d'expertise judiciaire.

Pour M. T. , le chiffre d'affaires moyen pour la partie hôtel s'établit ainsi : 54 037 euros (2013) + 47 738 euros (2014) + 48 727 euros (2015)/3 = 50 167 euros.

C'est de manière justifiée que le jugement de première instance a retenu un coefficient de valorisation de 2 pour la partie hôtel, de sorte que le chiffre d'affaires ainsi valorisé est de [(19 122 euros + 50 167 euros) x 2] 138 578 euros.

S'agissant de la partie bar/restaurant, il ne peut être fait application de ce coefficient au chiffre d'affaires applicable uniquement à la partie hôtel.

Il est d'usage de valoriser distinctement chacune des deux branches bar et restauration, par application d'un coefficient multiplicateur appliqué à une recette journalière sur 300 jours en moyenne pour l'activité bar et pour la seconde par application d'un pourcentage du chiffre d'affaires annuel.

En l'espèce, l'expert n'a pu malgré ses relances disposer de données suffisantes de la part des consorts T. T. lui permettant de valoriser la partie bar/restaurant selon les usages professionnels. En cause d'appel, ceux-ci n'ont donné aucun élément permettant la valorisation de ces activités selon ces usages.

En outre, comme l'a relevé le jugement entrepris, le prix payé en 1990 dont se prévalent les appelants, s'il est un élément indicatif de la valeur économique qui était celle du fonds de commerce à l'époque et s'il interdit, également, de considérer que ce même fonds pourrait ne rien valoir aujourd'hui, n'a pas lieu d'être pris en considération par le tribunal, à ce moment de la procédure, 29 années plus tard.

Les consorts T.-T. n'ont pas communiqué en cause d'appel à l'appui de leurs conclusions de pièce utile à l'appui de leur allégation d'un juste prix compris entre "560.000 euros et 750.000 euros" pour les cessions de fonds combinant plusieurs activités.

Par conséquent, faute de pouvoir valoriser la partie bar/restaurant selon les usages professionnels, il convient de fixer l'indemnité d'éviction à la somme totale de 138 578 euros, arrondie à la somme de 140 000 euros, étant observé que la valorisation selon cette méthode de la seule partie hôtel demeure supérieure à celle intégrant la partie bar, par la méthode de l'EBE.

La demande de contre-expertise judiciaire des consorts T.-T., qui ont été défailants dans la fourniture des pièces comptables réclamées lors des opérations d'expertise judiciaire et qui n'apportent pas davantage d'éléments permettant l'évaluation de l'indemnité d'éviction pour l'ensemble des activités, en cause d'appel sera rejetée.

2. Sur les indemnités accessoires

Le jugement entrepris qui a retenu au titre de la perte sur stock zéro euro et la somme de 2.000 euros au titre des frais administratifs sera confirmé en l'absence de contestation des parties en cause d'appel.

- Indemnité de emploi

L'indemnité de emploi sera fixée à 10 % de l'indemnité principale conformément aux usages, soit la somme de 14 000 euros.

- Frais de déménagement

Les consorts T.-T. , qui ne contestaient pas l'évaluation faite par l'expert, sollicitent en cause d'appel la somme de 4 500 euros alors que la commune de Fontenay-sous-Bois considère que l'indemnité au titre des frais de déménagement doit être égale à zéro en cas de perte de fonds et en raison de l'absence de justificatif.

Le jugement entrepris qui, retenant le montant proposé par l'expert, a fixé l'indemnité au titre des frais de déménagement à la somme de 1.500 euros sera confirmé, la cour renvoyant à sa motivation et ajoutant que les consorts T.-T. ne justifient pas de la somme réclamée.

- Trouble commercial

Il sera retenu pour 7.000 euros, soit trois mois d'EBE, à partir de la moyenne retenue par l'expert, ce conformément au jugement.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, l'indemnité d'éviction se décompose ainsi :

Indemnité principale : 140 000 euros

Remploi : 14 000 euros

Déménagement : 1.500 euros

Réinstallation : 0 euro

Trouble commercial : 7.000 euros

Perte sur stock : 0 euro

Frais administratifs : 2.000 euros

Total : 164 500 euros.

Il convient par conséquent d'infirmier le jugement sur le montant de l'indemnité d'éviction.

Sur l'indemnité d'occupation

Il convient de confirmer le jugement entrepris sur le montant de l'indemnité d'occupation, la cour renvoyant à sa motivation en l'absence de moyens nouveaux en cause d'appel.

L'intimée a sollicité la compensation entre le montant de l'indemnité d'occupation et celle d'éviction.

La cour relève que le jugement a procédé à une compensation partielle entre le montant de l'indemnité d'occupation réglé jusqu'au mois de juillet 2018 et le montant de l'indemnité d'éviction pour condamner le bailleur à régler la somme de 127 180 euros.

Eu égard au droit d'exercice du repentir du bailleur et alors qu'il n'est pas prétendu par les parties que les consorts T.-T. auraient quitté les locaux, il ne peut être en l'état prononcé de condamnation à l'encontre du bailleur.

Par conséquent il sera ordonné la compensation entre le montant de l'indemnité d'éviction et le montant de l'indemnité d'occupation et le jugement sera infirmé des chefs suivants subséquents à la compensation partielle et à la condamnation du bailleur:

- condamne, après compensation entre les créances et dettes réciproques, la Commune de Fontenay-sous-Bois à payer au consorts T.-T. la somme de 127.180,81 euros outre les intérêts aux taux légal,

- dit que la somme de 127.180,81 euros pourra être réduite à due concurrence :

- des charges et taxes restant à payer par les consorts T.-T. sur justificatifs,

- des nouvelles indemnités d'occupation à échoir à partir du 1er août 2018 ;

- condamne les consorts T.-T. à payer à la Commune de Fontenay-sous-Bois la somme de 2.588,16 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation à compter du 1er janvier 2015, mais en deniers ou quittances puisque la dette arrêtée jusqu'au 31 juillet 2018 inclus a déjà été soldée par compensation avec la créance d'indemnité d'éviction

Sur les demandes accessoires

Le jugement entrepris qui a dit n'y a avoir lieu à indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile et qui a condamné la commune de Fontenay-sous-Bois aux dépens incluant les honoraires de l'expert judiciaire sera confirmé, le congé qui a mis fin au bail ayant été délivré par la commune de Fontenay-sous-Bois.

En cause d'appel, l'équité commande de ne pas prononcer de condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les consorts T.-T. qui succombent en leur appel seront condamnés aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qui concerne le quantum de l'indemnité d'éviction et en ce qu'il a :

- condamné, après compensation entre les créances et dettes réciproques, la Commune de Fontenay-sous-Bois à payer au consorts T.-T. la somme de 127.180,81 euros outre les intérêts aux taux légal,
- dit que la somme de 127.180,81 euros pourra être réduite à due concurrence :
- des charges et taxes restant à payer par les consorts T.-T., sur justificatifs,
- des nouvelles indemnités d'occupation à échoir à partir du 1er août 2018 ;
- condamné les consorts T.-T. à payer à la Commune de Fontenay-sous-Bois la somme de 2.588,16 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation à compter du 1er janvier 2015, mais en deniers ou quittances puisque la dette arrêtée jusqu'au 31 juillet 2018 inclus a déjà été soldée par compensation avec la créance d'indemnité d'éviction ;

L'infirme de ces chefs,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Fixe le montant de l'indemnité d'éviction due par la commune de Fontenay-sous-Bois à la somme de 167 500 euros,

Rappelle que le jugement entrepris a fixé l'indemnité d'occupation due par M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. à la somme de 2.588,16 euros HT/HC par mois à compter du 1er janvier 2015 (soit 31.058 euros HT HC par an, indemnité de précarité de 10% déjà déduite),

Ordonne la compensation entre le montant de l'indemnité d'éviction et le montant de l'indemnité d'occupation,

Rejette la demande de contre-expertise judiciaire,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Dit n'y avoir lieu à indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. Bouaziz T., M. Adlene T., M. Arslan T., Mme Farah T., Mme Lilia T. et M. Rayan T. aux dépens d'appel.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision(s) antérieure(s)

Tribunal de Grande Instance CRETEIL 23 Juillet 2018 16/06187

© LexisNexis SA