

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



18° chambre
2ème section

N° RG : **15/11261**

N° MINUTE : **2**

Assignation du :
24 Juillet 2015

JUGEMENT
rendu le 21 Septembre 2018

DEMANDERESSE

Société PINACLE (SCI)
9 rue Saint Séverin
75005 PARIS

représentée par Maître Jean-Pierre BLATTER de la SCP BLATTER SEYNAEVE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #P0441

DÉFENDERESSE

Société NOCIBE FRANCE DISTRIBUTION
2 rue de Ticléni
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

représentée par Maître Iwona JOWIK de la SELARL COPERNIC AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant, vestiaire #K0187, Me Laure WAREMBOURG, avocat au barreau de LILLE, avocat plaidant

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Emmanuelle PROUST, 1^{ère} Vice-Présidente Adjointe
Laurence POISSENOT, Vice-Présidente
Hélène SAPEDE, Juge

assistées de Henriette DURO, Greffier

DEBATS

A l'audience du 21 Juin 2018 tenue en audience publique.
Après clôture des débats, avis a été donné aux Avocats que le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe le 21 Septembre 2018.

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
En premier ressort

Sous la rédaction de Emmanuelle PROUST

FAITS ET PROCEDURE

Par acte du 23 mai 2002, la Direction spécialisée des impôts pour la Région Ile de France et Paris, aux droits de laquelle vient la SCI PINACLE (la SCI), a donné à bail à la société NOCIBE, désormais dénommée la société NOCIBE DISTRIBUTION FRANCE (la société NOCIBE), des locaux à usage commercial situés 2 à 8 rue des Pyramides et 187 rue Saint Honoré à Paris 1^{er}, pour une durée de 9 ans à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2002.

Par acte extrajudiciaire du 26 septembre 2013, la société NOCIBE a sollicité le renouvellement de son bail à compter du 1^{er} octobre suivant. Par acte extrajudiciaire du 20 décembre 2013, la SCI a refusé le renouvellement et offert le paiement d'une indemnité d'éviction.

Par acte du 24 juillet 2015, la SCI a fait assigner devant la présente juridiction la société NOCIBE en fixation des indemnités d'éviction et d'occupation réciproquement dues par suite du refus de renouvellement.

Par ordonnance du 22 février 2016, le juge de la mise en état a ordonné une expertise confiée à M. FLAMANT aux fins d'évaluation des indemnités d'éviction et d'occupation et fixé l'indemnité d'occupation provisionnelle due par la société NOCIBE depuis le 1^{er} octobre 2013 au montant du dernier loyer contractuel, soit à la somme annuelle en principal de 126.856 euros.

L'expert a déposé son rapport le 11 mai 2017, concluant à une perte de fonds de commerce suite à l'éviction, à une indemnité d'éviction principale d'un montant de 1.760.000 euros, correspondant à la valeur du droit au bail, à des indemnités d'éviction accessoires d'un montant de 279.000 euros et à une indemnité d'occupation annuelle à compter du 1^{er} octobre 2013 d'un montant de 281.700 euros en principal.

Dans ses dernières conclusions reçues au greffe par voie électronique le 18 janvier 2018, la SCI demande au tribunal de :

- juger que l'éviction de la société NOCIBE entraîne la perte de son fonds de commerce,
- fixer à la somme de 1.760.000 euros l'indemnité principale d'éviction due,
- fixer à la somme de 279.000 euros les indemnités accessoires outre les indemnités de licenciement, les frais de déménagement et ses éventuelles pertes sur stocks, le tout sur justificatifs,
- fixer l'indemnité d'occupation à hauteur de 281.700 euros par an hors charges et hors taxes à compter du 1^{er} octobre 2013, laquelle sera indexée compte tenu de l'ancienneté de la demande de fixation et le maintien de la société preneuse dans les lieux depuis cette date, jusqu'à la libération effective des lieux avec remise des clés,
- dire que l'indemnité d'occupation se compensera à due concurrence avec l'indemnité d'éviction,

- ordonner le partage des dépens en ce compris les honoraires de l'expert.

Elle soutient que la société NOCIBE reproche à tort à l'expert ne pas avoir envisagé de déplacement du fonds de commerce, dès lors que celle-ci n'a jamais privilégié le déplacement du fonds et que le bailleur n'a à prouver que la possibilité d'un transfert du fonds, pour lequel le préjudice est moindre pour le preneur qu'une perte de fonds, mais non l'inverse s'il offre d'indemniser la perte. Elle ajoute qu'en tout état de cause, si le preneur justifiait d'une possibilité de transfert de fonds, la société NOCIBE ne pourrait obtenir, par le biais des indemnités accessoires, une somme supérieure à la valeur du fonds qui constitue un plafond d'indemnisation.

Elle fait valoir que l'expert a retenu à bon droit que vu l'emplacement des locaux loués, proches du musée du Louvre et de la station de métro Pyramides dont la fréquentation a notablement augmenté au cours du bail expiré, ce qui a amené un flux de chalands supplémentaire dont la locataire pouvait profiter, le loyer aurait été dé plafonné en 2013 en raison de la modification notable des facteurs locaux de commercialité intervenue au cours du bail expiré, et que l'expert a de même à juste titre retenu une valeur locative de marché de 3.000 euros, la boutique louée ayant une partie de ses vitrines sous les arcades de la rue des Pyramides ce qui fait que le prix unitaire ne peut être comparé à celui des boutiques situées rue Saint Honoré, et une valeur locative de renouvellement de 1.800 euros en prenant en considération des valeurs locatives avec décapitalisation de droit au bail ou de prix de cession, fréquents dans le quartier.

Elle demande l'entérinement des propositions de l'expert sur les indemnités accessoires, soulignant que les pertes sur stocks seront minimales vu l'appartenance du preneur à un réseau et que les frais de réinstallation doivent être limités à la seule surface de vente dont les aménagements ont été amortis, ce qui justifie un coefficient de vétusté, ainsi que celles relatives à l'indemnité d'occupation, qui doit être indexée vu la durée de la procédure.

Aux termes de ses dernières conclusions reçues au greffe par voie électronique le 20 mars 2018, la société NOCIBE demande au tribunal de :

- la juger recevable et bien fondée en toutes ses demandes,
- débouter la SCI de toutes ses demandes, fins et moyens,
- dire qu'elle a droit à une indemnité d'éviction dont est redevable la SCI,
- la dire bien fondée à solliciter l'indemnisation de son droit au bail,
- juger que la valeur locative de marché est de 3.300 euros par m² pondéré,
 - *A titre principal,
- juger que la valeur locative de renouvellement aurait été plafonnée et fixée à 731 euros par m² pondéré,
- condamner la SCI au paiement de la somme de 3.793.431 euros au titre de l'indemnité d'éviction principale,
- la condamner au paiement de la somme de 732.709 euros, hors pour mémoire, au titre des indemnités accessoires, dont 379.343 euros au titre des frais de emploi, 11.000 euros au titre du trouble commercial, 277.140 euros au titre des frais de réinstallation, 18.000 euros au titre des frais de déménagement, 26.840 euros au titre de la perte sur stock, 15.386 euros au titre des frais de licenciement et 5.000 euros au titre des frais administratifs,
 - * A titre subsidiaire,
- juger que la valeur locative de renouvellement dé plafonnée est de 1.500 euros par m² pondéré,
- condamner la SCI au paiement de la somme de 2.657.610 euros au titre de l'indemnité d'éviction principale,
- la condamner au paiement de la somme de 618.976 euros, hors pour mémoire, au titre des indemnités accessoires, dont 265.761 euros au titre des frais de emploi, 11.000 euros au titre du trouble commercial, 277.140 euros au titre des frais de réinstallation, 18.000 euros au titre des frais de déménagement, 26.840 euros au titre de la perte sur stock, 15.386 euros au titre des frais de licenciement et 5.000 euros au titre des frais administratifs,

- * En tout état de cause,
- fixer la valeur locative à 1.500 euros par m² pondéré et par an,
 - juger que l'indemnité d'occupation sera abattue de 20 % pour précarité,
 - juger que l'indemnité d'occupation sera de 208.440 euros par an,
 - rejeter la demande d'indexation de l'indemnité d'occupation,
 - condamner la SCI à lui payer la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
 - la condamner aux entiers dépens, en ce compris les frais définitifs d'expertise.

Elle indique qu'au vu des chiffres d'affaires des exercices 2013 à 2015 qu'elle verse aux débats, laissant apparaître une moyenne annuelle de 1.008.836,10 euros et après application d'un coefficient de 85 % vu son activité et l'emplacement, la valeur marchande de son fonds peut être fixée à 857.510,68 euros soit à une valeur inférieure au droit au bail, et que c'est cette dernière valeur qui doit être retenue pour fixer l'indemnité d'éviction principale.

Elle conteste la valeur locative de marché retenue par l'expert judiciaire, qui a retenu des références se situant rue des Pyramides alors que son commerce donne essentiellement sur la rue Saint Honoré, sur laquelle se situe l'entrée du magasin, plus prestigieuse, et sollicite que soit retenue une valeur unitaire de 3.300 euros du m², au vu des prix pratiqués rue Saint Honoré. Elle estime que le loyer n'aurait pas été déplafonné lors du renouvellement, les facteurs d'évolution de la commercialité retenus par l'expert n'ayant présenté aucun intérêt favorable sur son commerce, le flux de nouveaux touristes ne lui ayant pas profité, comme l'établit la baisse de trafic du magasin, le nombre important de nouvelles cartes de fidélité ouvertes dans le magasin et l'origine géographique des acheteurs, qui montrent que le chiffre d'affaires du fonds n'est pas corrélé au tourisme de masse, d'autant que la clientèle étrangère du quartier privilégie les produits détaxés, ce qui ne constitue pas le coeur de cible de la société NOCIBE. Elle considère que l'expert judiciaire a surévalué la valeur locative de renouvellement, dès lors qu'il a pris comme éléments de comparaison des références locatives décapitalisées prenant en compte de cessions de droit au bail ou de pas de porte, méthode rejetée tant par la doctrine que par la jurisprudence et qu'il faut donc écarter ces références, ce qui aboutit à un prix de 1.500 euros du m², soit un écart de 55 % avec la valeur locative de marché, ce qui est justifié compte tenu du nombre important de cessions dans le secteur. Elle précise accepter le coefficient de situation de 8,5 proposé par l'expert.

Elle sollicite 10 % de l'indemnité principale pour les frais de remplois, conformément aux usages, des frais de déménagement à hauteur de 18.000 euros, car même en cas de perte de fonds, il faudra évacuer l'ensemble des meubles, marchandises, et effets personnels présents dans les lieux, des frais de réinstallation à hauteur de 277.140 euros, ces frais étant dus même en cas de perte de fonds, pour lui permettre d'aménager ses nouveaux locaux selon ses besoins, et qu'elle évalue à la somme de 1.500 euros du m² à rapporter à la superficie totale du local dont elle est évincée, et non de la seule surface de vente, avec abattement limité à 25 %, l'abattement de 60 % pour vétusté proposé par l'expert n'étant pas justifié dès lors que les équipements présents dans le local loué sont en bon état sans nécessité de les refaire à moyen terme. Elle accepte les propositions de l'expert sur le trouble commercial et les frais administratifs, et estime que la perte sur stocks, retenue pour mémoire par l'expert à hauteur de 10 %, doit être fixée à 26.840 euros au vu de son stock d'un montant actuel de 268.400 euros, et évalue à 15.836 euros les frais de licenciement à intervenir.

Elle sollicite, pour la détermination de l'indemnité d'occupation, la fixation de la valeur locative de renouvellement à la somme de 1.500 euros du m² pondéré, l'application d'un abattement de précarité de 20 %, eu égard à la date d'effet du congé, sans indexation pour ne pas aggraver sa situation, étant dans une situation précaire depuis 4 ans.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 25 mai 2018.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'indemnité d'éviction

Attendu, selon l'article L 145-14 du code de commerce, que le refus de renouvellement signifié par le bailleur met fin au bail mais ouvre droit, sauf exception, au profit du locataire à une indemnité d'éviction qui 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 ;

Qu'en l'espèce, la SCI a refusé le 20 décembre 2013 la demande de renouvellement de son bail formée par la société NOCIBE le 26 septembre précédent, offrant le paiement de l'indemnité d'éviction ; que ce refus de renouvellement a mis fin, à compter du 30 septembre 2013 selon les conclusions des parties concordantes sur ce point, au bail du 23 mai 2002 les liant et portant sur des locaux situés 2 à 8 rue des Pyramides et 187 rue Saint Honoré à Paris 1er; qu'en l'absence de motifs de dénégation du droit au statut ou de déchéance du droit à indemnité d'éviction, la société NOCIBE a donc droit à une indemnité d'éviction et est redevable d'une indemnité d'occupation du 1er octobre 2013 jusqu'à son départ effectif des locaux ;

1. Sur l'indemnité principale

Attendu que l'indemnité d'éviction a pour objet de compenser le préjudice qui résulte pour le locataire de la perte de son droit au bail ; qu'ainsi, si le fonds n'est pas transférable, l'indemnité principale correspond à la valeur du fonds et est dite de remplacement et comprend la valeur marchande du fonds, déterminée selon les usages de la profession ; que si la valeur du droit au bail est supérieure à la valeur marchande du fonds, le locataire doit alors se voir allouer une indemnité égale à la valeur du droit au bail, celle-ci correspondant à la différence entre le loyer qui aurait été payé par le locataire si le bail avait été renouvelé et la valeur locative de marché de ces mêmes locaux, affectée d'un coefficient de situation suivant l'intérêt de l'emplacement ; Que selon les articles L 145-33 et R 145-6 du code de commerce, la modification notable des facteurs locaux de commercialité constitue un motif de dé plafonnement du prix du bail renouvelé si elle est survenue au cours du bail expiré et est de nature à avoir un incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur ;

Qu'en l'espèce, la société locataire exerce une activité de parfumerie dont la clientèle est essentiellement attachée à l'emplacement, le local loué occupant deux niveaux sur plus de 200 m² avec une belle hauteur sous plafond dans une artère prestigieuse très fréquentée du centre de Paris ; qu'en l'absence de preuve d'une possibilité de réinstallation du fonds à proximité immédiate, au vu du faible nombre d'emplacements comparables à proximité des lieux loués, et de la forte perte de clientèle qui résulterait d'un déplacement, le fonds de commerce de la société locataire n'est pas transférable ; Que la société NOCIBE a donc droit à une indemnité de remplacement, égale à la valeur la plus élevée entre celle du droit au bail et celle de la valeur marchande du fonds ; que les parties s'accordant pour retenir que la valeur marchande du fonds, compte tenu d'un chiffre d'affaires annuel moyen d'un peu plus de 1 million d'euros, est inférieure à la valeur du droit du bail, nécessairement élevée au regard de l'emplacement, l'indemnité principale sera fixée à cette dernière valeur ;

Qu'il résulte du rapport d'expertise que les locaux loués sont situés à l'angle de la rue Saint-Honoré et de la rue des Pyramides dans le 1^{er} arrondissement de Paris, au voisinage de la Comédie Française, du Musée du Louvre, du jardin des Tuileries et de l'avenue de l'Opéra ; que la rue Saint Honoré est une large voie à circulation automobile en sens unique, connaissant selon l'expert judiciaire une commercialité de luxe, eu égard

au pouvoir d'achat élevé des résidents et de la fréquentation du quartier par des touristes très aisés, de nombreux hôtels de luxe étant installés à proximité ; que les locaux sont situés dans la partie de la rue Saint Honoré allant de la rue Saint Roch à la place du Palais Royal, soit selon l'expert dans un tronçon connaissant une commercialité moins bonne que dans d'autres parties de la rue Saint Honoré, les commerces étant plus tournés vers les touristes et la clientèle de bureau que vers l'équipement de la personne de luxe, mais qui bénéficie d'une commercialité continue avec des grandes enseignes ; que la rue des Pyramides connaît une commercialité soit de restauration, soit de quartier, avec de nombreuses activités de service ; que les locaux sont situés à moins de 300 mètres de 3 stations de métro (Pyramides, Tuileries, Palais Royal-Musée du Louvre) et sont proches de plusieurs arrêts de bus, le stationnement étant cependant difficile malgré la présence de parkings souterrains ;

Que les locaux sont à usage de parfumerie, vendant maquillages, parfums et cosmétiques, et bénéficient d'un linéaire de vitrine de 12 mètres de long rue Saint Honoré et d'un linéaire de vitrine rue des Pyramides, sous les arcades, de 15 mètres de long ;

Que l'expert relève que, au cours du bail expiré, soit entre le 1^{er} janvier 2002 et le 30 septembre 2013, d'une part, la fréquentation des stations de métro proches des lieux a numériquement augmenté au cours du bail expiré, comme l'ensemble des stations de métro du réseau parisien mais que la fréquentation de la station Pyramides a augmenté de 36 %, soit nettement plus que la moyenne, d'autre part que deux hôtels de grand luxe ont ouvert à proximité immédiate, comprenant chacun plus de 120 chambres ou suites et un restaurant gastronomique, ensuite, que, dans le tronçon de la rue Saint Honoré dans lequel se situent les locaux loués, le nombre d'enseignes nationales a augmenté de près de 30 % et que le nombre de commerces dédiés à l'équipement de la personne, comme le prêt-à-porter ou la maroquinerie, a augmenté sensiblement, sur un nombre total de commerces resté quasiment stable, et, enfin, que la fréquentation du Musée du Louvre a augmenté de 67 % et celle du Musée des Arts Décoratifs, tous deux à proximité, de 675 % ;

Que ces éléments établissent une hausse très importante du flux de chalands passant devant le local loué au cours du bail expiré, d'autant que les locaux loués se situent sur un axe qui relie la station de métro Pyramides au jardin des Tuileries et à l'arc de triomphe du Carrousel du Louvre, constitué pour une grande partie de touristes, dont certains avec un pouvoir d'achat important, ou de visiteurs des Musées qui peuvent être parisiens ; qu'il y a donc eu, au cours du bail expiré, une évolution notable des facteurs locaux de commercialité, les alentours des locaux loués ayant connu une densification importante du flux de chalands et s'étant recentrés sur les commerces d'équipements de la personne ;

Qu'en égard à l'activité exercée, dont la clientèle est composée pour partie de fidèles venant faire leurs achats réguliers, et pour partie de chalands faisant un achat d'impulsion, et du large linéaire de vitrine permettant de mettre en valeur les produits vendus, la forte hausse du flux de touristes et de visiteurs, personnes à l'évidence susceptibles de faire des achats d'impulsion ou de profiter d'un magasin situé sur leur parcours proposant des produits qu'ils pensaient déjà acheter, la modification notable des facteurs locaux ainsi constatée n'a pu avoir objectivement qu'une incidence favorable sur le commerce exercé, peu important que la société NOCIBE estime ne pas en avoir tiré profit ;

Que le prix du bail qui aurait été renouvelé le 1^{er} octobre 2013 aurait donc été déplafonné et fixé à la valeur locative ;

Que l'expert relève que les locaux loués bénéficient d'une très bonne situation pour le commerce exercé, et sont situés dans un vaste ensemble immobilier d'angle, ancien et de belle facture avec un beau linéaire de façade d'angle d'environ 27 mètres ;

Que l'expert a retenu une surface pondérée totale de 173,66 m² arrondie à 173,70 m², pour une surface utile de 254,50 m², comprenant, en rez-de-chaussée, une surface de vente rectangulaire de 136,80 m², avec une belle hauteur sous plafond, et un local

annexe avec réserve et départ d'escalier de 15,50 m², et, au sous-sol, relié par un large escalier, divers locaux sanitaires, sociaux ou à usage de bureaux et de réserve pour une superficie de 102,20 m² ; que la pondération proposée par l'expert, conforme à la charte de l'expertise et non contestée par les parties sera adoptée et la surface pondérée fixée à 173,70 m² ;

Qu'au titre des éléments de comparaison, l'expert retient 5 fixations judiciaires pour des commerces divers situés rue Saint Honoré, rue de l'Echelle, et place André Malraux, pour des renouvellements entre 2006 et 2010, avec des prix unitaires au m² pondéré allant de 600 à 1.150 euros du m², 5 renouvellements amiables de baux, à effet entre 2009 et 2013, pour des locaux situés rue Saint Honoré, dans un tronçon connaissant une commercialité plus luxueuse que celui des locaux loués ou place du Marché Saint Honoré, avec des prix unitaires au m² pondéré allant de 683 à 2.308 euros du m², outre 3 locations nouvelles entre 2009 et 2015, place du Marché Saint Honoré et rue Saint Honoré, avec des prix unitaires au m² pondéré allant de 2.453 à 5.469 euros du m², et 17 locations nouvelles conclues entre 2010 et 2015 avec droit de bail ou pas de porte versé lors de l'entrée dans les lieux, pour des locaux situés rue Saint Honoré, rue des Pyramides ou rue du Marché Saint Honoré, montrant des loyers faciaux annuels allant de 501 à 5.476 euros du m² pondéré et des loyers de 1.206 à 10.079 euros annuels après décapitalisation du droit de bail ou pas de porte ; qu'il ressort de l'ensemble de ces références, qui sont toutes pertinentes tant pour la fixation de la valeur locative de marché que pour la valeur locative de renouvellement, dès lors que, d'une part, les locaux loués ne sont pas situés dans le meilleur tronçon de la rue Saint Honoré et qu'il faut donc regarder les références des rues situées aux alentours des locaux loués pour les comparer aux prix des locaux situés sur les meilleurs tronçons, et que, d'autre part, rien ne justifie d'écarter par principe des éléments de comparaison les loyers décapitalisés, qui, rapprochés de loyers fixés selon d'autres modalités, permettent d'apprécier l'attractivité d'un emplacement, que les commerces d'équipements de la personne installés dans le même tronçon de la rue Saint Honoré que celui des locaux loués se situent généralement dans le milieu des fourchettes rappelées ci-dessus ;

Qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, une valeur locative de marché au 1^{er} octobre 2013 de 3.100 euros du m² pondéré sera retenue, et une valeur locative de renouvellement de 1.800 euros du m² pondéré ; que le différentiel entre le loyer fixé à la valeur locative de marché et celui qui aurait été fixé en cas de renouvellement déplafonné s'élève donc à 225.810 euros $[(173,70 \times 3.100) - (173,70 \times 1.800)]$;

Que le coefficient de situation de 8,5 proposé par l'expert sera retenu eu égard à la qualité de l'emplacement des locaux loués rappelée ci-dessus ;

Que la valeur du droit au bail sera fixée à la somme de 1.919.385 euros, arrondie à 1.920.000 euros ;

Que l'indemnité d'éviction principale due par la SCI à la société NOCIBE sera donc fixée à la somme de **1.920.000 euros**.

2. Sur les indemnités accessoires

a. Sur les frais de emploi

Attendu que les frais de emploi comprennent les frais et droits que doit supporter le locataire évincé pour se réinstaller, à savoir le rachat d'un fonds et donc les droits de mutation et les honoraires nécessaires ;

Que l'expert propose de retenir une indemnisation forfaitaire à hauteur 10 % de l'indemnité principale, conformément aux usages et que les deux parties sollicitent ;

Que les frais de emploi seront donc fixés à la somme de **192.000 euros**, soit $(1.920.000 \times 10 \%)$.

b. Sur le trouble commercial

Attendu que cette indemnité compense la perte de temps générée par l'éviction et le moindre investissement dans le commerce ;
Que l'expert l'a justement évaluée à un mois de charges salariales, soit à la somme de **11.000 euros**, qui sera retenue.

c. Sur les frais de réinstallation

Attendu que le bailleur étant tenu de réparer l'entier préjudice du preneur suite à son éviction, il peut être tenu de l'indemniser de frais de réinstallation si le preneur, qui rachète un fonds, doit mettre en place des aménagements spécifiques semblables à ceux qu'il perd et qu'il ne peut déménager, les aménagements et améliorations de pure convenance n'étant cependant pas à la charge du bailleur et l'état d'usure des équipements non transférables constituant un élément d'appréciation ;

Qu'en l'espèce, il résulte des photographies figurant au rapport d'expertise que le local loué présente dans sa surface de vente des aménagements spécifiques, en raison du concept de l'enseigne NOCIBE, qui, déployée sur plus de 500 magasins en France, impose des contraintes architecturales et de présentation ;

Que l'expert a justement évalué à la somme de 1.500 euros du m² le prix moyen de réinstallation des aménagements spécifiques présents dans les locaux dont la société NOCIBE est évincée, et l'a à juste titre appliquée à la seule surface affectée à la vente dans les locaux loués, soit à hauteur de 136,80 m², dès lors que la société NOCIBE ne justifie d'aucune contrainte d'aménagement spécifique dans les locaux techniques ou à usage de réserve et de bureaux ;

Qu'en égard au bon état des équipements présents dans les locaux dont la société NOCIBE est évincée selon les photographies figurant au rapport d'expertise, et dont elle aurait donc pu bénéficier encore plusieurs années si le bail avait été renouvelé, un coefficient de vétusté de 30 % sera appliqué ;

Que l'indemnité de ce chef sera donc fixée à la somme de **143.640 euros**, soit $[(136,80 \times 1.500) - 30 \%$].

d. Sur les frais de déménagement

Attendu que ces indemnités accessoires ont pour objet d'indemniser le preneur des frais exposés pour transférer dans son lieu de réinstallation les éléments de son commerce où pour à tout le moins entièrement libérer les locaux dont il est évincé ;

Qu'en l'espèce, l'expert a retenu, au vu de l'absence de devis produit, une indemnisation forfaitaire de 5.000 euros ; que la société NOCIBE produit un devis établi le 19 mai 2016 par la société BEST INTERNATIONAL permettant de vider le magasin, en démontant ou démolissant le mobilier et les luminaires installés sur place et en nettoyant l'ensemble des surfaces ; que ce devis paraît adapté à la superficie des locaux ;

Que l'indemnité pour frais de déménagement sera donc fixée à la somme de **12.700 euros** hors taxes.

e. Sur la perte sur stocks

Attendu que cette indemnité a pour objet de compenser l'impossibilité pour le preneur de vendre au prix habituel l'ensemble de ses produits en raison de la fermeture de son commerce ;

Qu'en l'espèce, la société NOCIBE ne verse aux débats aucune pièce comptable de nature à étayer sa demande selon laquelle la valeur de son stock sera, à la date la plus proche de l'éviction, de 268.400 euros, alors même que l'expert avait déjà relevé qu'aucune pièce ne lui avait été communiquée de ce chef, ni ne justifie d'une perte sur marge en cas d'invendus dans le magasin dont elle est évincée, étant observé que les produits commercialisés ne sont pas périssables et que les stocks d'invendus peuvent être

écoulés dans d'autres magasins de la chaîne, ni de la nécessité dans laquelle elle sera de procéder à une liquidation à prix cassés ;
Que la demande de la société NOCIBE de ce chef sera rejetée.

f. Sur les frais de licenciement

Attendu qu'il appartient au bailleur d'indemniser les frais que le preneur exposera s'il doit licencier les salariés suite à la fermeture de son fonds de commerce ;
Qu'en l'espèce, la société NOCIBE évalue ces frais à la somme de 15.386 euros, sans produire une quelconque pièce de ce chef, et donc notamment sans détailler le nombre d'employés qu'elle ne pourra reclasser dans d'autres magasins du groupe et leur ancienneté ;
Que l'existence de ce préjudice n'étant cependant pas contestable dans son principe, il sera jugé que les frais de licenciement devront être payés sur justificatifs.

g. Sur les frais administratifs

Attendu que l'expert évalue à juste titre ces frais divers, incluant frais prévisibles de radiation du RCS et mailings aux clients à la somme de **5.000 euros**, qui sera retenue ;

Que les indemnités accessoires seront donc fixées à la somme de **364.340 euros** (192.000 + 11.000 + 143.640 + 12.700 + 5.000), outre frais de licenciement sur justificatifs ;

Que l'indemnité d'éviction sera donc fixée à la somme globale de **2.284.340 euros**, **outre frais de licenciement sur justificatifs**.

Sur l'indemnité d'occupation

Attendu qu'en vertu 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, qui est égale à la valeur locative de renouvellement dé plafonnée ;

Qu'en l'espèce, il résulte des motifs exposés ci-dessus que la valeur locative de renouvellement doit être fixée à 1.800 euros du m² pondéré pour une surface de 173,70 m² pondérés ;

Que conformément aux usages, l'expert a appliqué un abattement de précarité de 10 % qui sera retenu, le titre d'occupation du preneur étant fragilisé par l'éviction depuis fin 2013, sans cependant qu'il soit justifié de pratiquer un abattement supérieur, eu égard notamment à la hausse du chiffre d'affaires constatée depuis la date d'effet du refus de renouvellement ;

Que la demande de la SCI tendant à voir indexée l'indemnité d'occupation sera rejetée dès lors que la société NOCIBE se maintient régulièrement dans les lieux depuis le 1^{er} octobre 2013 dans l'attente de son indemnité d'éviction que le bailleur a choisi de ne pas verser avant la présente décision ;

Que le montant annuel de l'indemnité d'occupation due par la société NOCIBE à compter du 1^{er} octobre 2013 sera donc fixé à la somme annuelle de **281.394 euros** [(173.70 x 1.800) - 10%], sans indexation.

Sur les autres demandes

Attendu que la SCI et la société NOCIBE étant réciproquement créancier et débiteur l'un de l'autre, il y a lieu de constater que le paiement de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation s'opérera de plein droit par compensation en application des articles 1348 et suivants nouveaux du code civil ;

Qu'en l'état des éléments communiqués au tribunal, la société NOCIBE est toujours dans les lieux, ce qui fait que le bailleur peut exercer son droit de repentir et ce qui interdit le prononcé d'une condamnation à paiement de l'indemnité d'éviction, laquelle ne peut qu'être fixée par la présente décision ;

Que l'instance et l'expertise ayant eu pour cause la délivrance par la SCI d'un refus de renouvellement, il lui appartient d'en supporter les dépens, en ce compris le coût de l'expertise judiciaire ;

Que la SCI sera de même condamnée à payer à la société NOCIBE une somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort,

Constate que le refus de renouvellement délivré le 20 décembre 2013 par la SCI PINACLE à la société NOCIBE DISTRIBUTION FRANCE avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction a mis fin, à compter du 30 septembre 2013, au bail liant les parties et portant sur les locaux à usage commercial situés 2 à 8 rue des Pyramides et 187 rue Saint Honoré à Paris 1^{er},

Dit que ce congé a ouvert droit pour la société NOCIBE DISTRIBUTION FRANCE au paiement d'une indemnité d'éviction et que celle-ci est redevable d'une indemnité d'occupation du 1^{er} octobre 2013 jusqu'à son départ effectif des locaux,

Fixe à la somme globale de **2.284.340 euros, outre frais de licenciement sur justificatifs**, le montant de l'indemnité d'éviction due par la SCI PINACLE à la société NOCIBE DISTRIBUTION FRANCE qui se décompose ainsi :

indemnité principale : 1.920.000 euros,
indemnités accessoires : 366.440 euros
pour frais de emploi : 192.000 euros
pour trouble commercial : 11.000 euros,
pour frais de réinstallation : 143.640 euros,
pour frais de déménagement : 12.700 euros hors taxes,
pour frais de licenciement : sur justificatifs,
pour frais administratifs : 5.000 euros,

Fixe le montant de l'indemnité d'occupation due par la société NOCIBE DISTRIBUTION FRANCE à la SCI PINACLE à la somme annuelle de **281.394 euros** euros, hors taxes et charges, et sans indexation,

Dit que la compensation entre le montant de l'indemnité d'éviction et celui de l'indemnité d'occupation s'opérera de plein droit,

Condamne la SCI PINACLE aux dépens, en ce inclus les frais d'expertise confiée à M. FLAMANT,

Condamne la SCI PINACLE à payer à la société NOCIBE DISTRIBUTION FRANCE la somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Décision du 21 Septembre 2018
18° chambre 2ème section
N° RG : 15/11261

Rejette toutes autres demandes plus amples ou contraires.

Fait et jugé à Paris le 21 Septembre 2018

Le Greffier
Henriette DURO

Le Président
Emmanuelle PROUST