

TRIBUNAL  
JUDICIAIRE  
DE LYON

Chambre 10 cab 10 H

Extrait des minutes du Tribunal judiciaire  
de Lyon, département du Rhône  
REPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 20/02863 - N° Portalis DB2H-W-B7E-U55J

Jugement du 12 Septembre 2023



FAVRE-RÉGILLON  
EXPERTISES

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Tribunal judiciaire de LYON, statuant publiquement et en premier ressort, a rendu, le 12 Septembre 2023 devant la Chambre 10 cab 10 H le jugement **contradictoire** suivant,

Après que l'instruction eut été clôturée le 03 Octobre 2022, et que la cause eut été débattue à l'audience publique du 16 Mai 2023 devant :

**Cécile WOESSNER, Président,**  
**siégeant en formation Juge Unique,**

**Assistée de Patricia BRUNON, Greffier,**

Et après qu'il en eut été délibéré par le magistrat ayant assisté aux débats dans l'affaire opposant :

Notifié le : 13/09/2023.

DEMANDERESSE

Grosse et copie à :

Me Fetta BOUZERD - 337

Maitre Sophie JUGE de la SELARL  
JUGE FIALAIRE AVOCATS - 359

[REDACTED],  
prise en la personne de son représentant légal en exercice  
dont le siège social est sis [REDACTED] - 69150 DECINES  
CHARPIEU

représentée par Maître Sophie JUGE de la SELARL JUGE FIALAIRE  
AVOCATS, avocats au barreau de LYON

DEFENDERESSE

[REDACTED],  
prise en la personne de son représentant légal en exercice  
dont le siège social est sis [REDACTED] - 69100  
VILLEURBANNE

représentée par Me Fetta BOUZERD, avocat au barreau de LYON

Suivant contrat en date du 10 décembre 2009, la société [REDACTED], aux droits de laquelle vient la société [REDACTED] a donné à bail à la société NEXT un local commercial sis [REDACTED] rue du Docteur OLLIER à Villeurbanne.

Par arrêt en date du 23 octobre 2018 devenu définitif, la Cour d'appel de Lyon a notamment dit que la date de prise d'effet du bail commercial est le 1<sup>er</sup> janvier 2010, dit que la terrasse et le local de rangement ne font pas partie des locaux loués en vertu du bail et fait interdiction à la société [REDACTED] d'utiliser et d'exploiter la toiture terrasse, sous peine d'astreinte par infraction constatée.

Par exploit d'huissier en date du 27 décembre 2018, la société [REDACTED] a fait signifier à la société [REDACTED] une demande de renouvellement du bail pour une durée de neuf années.

Par exploit d'huissier en date du 24 janvier 2019, la société [REDACTED] a fait signifier à la société [REDACTED] un refus de renouvellement avec offre d'indemnité d'éviction.

La société [REDACTED] alors saisi le juge des référés du Tribunal de grande instance de Lyon qui, par ordonnance en date du 1<sup>er</sup> avril 2019, a ordonné une expertise et désigné [REDACTED] pour y procéder.

L'expert a déposé son rapport le 21 janvier 2020.

Suivant exploit d'huissier en date du 11 mai 2020, la société [REDACTED] a fait assigner la société [REDACTED] devant le Tribunal judiciaire de Lyon.

\*\*\*\*\*

Vu l'article 455 du Code de procédure civile ;

Vu les conclusions n°2 notifiées le 2 février 2022, aux termes desquelles la société [REDACTED] demande au tribunal de :

vu les dispositions des articles L 145-14 et L 145-28 du Code de Commerce,

- rejeter les demandes de la société [REDACTED] subsidiairement
- dire que l'indemnité principale d'éviction éventuellement due ne pourra pas excéder une somme de 45 000 € et l'indemnité de remploi celle de 4 500 €,
- fixer les autres indemnités accessoires aux montants retenus par l'expert,
- condamner la société [REDACTED] à lui payer une indemnité d'occupation d'un montant de 8 685 € par an à compter du 1er janvier 2019, outre charges,
- dire que cette indemnité évoluera dans les conditions du bail,
- condamner la société [REDACTED] à lui payer une indemnité de 8 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamner in solidum la société [REDACTED] aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SELARL JUGE FIALAIRE AVOCATS, sur son affirmation de droit ;

Vu les conclusions n°3 notifiées le 28 mars 2022, aux termes desquelles la société [REDACTED] demande au tribunal de :

vu notamment les articles L145-14, L145-28 et L145-33 du code de commerce,

- juger ses demandes recevables et bien fondées,
- rejetant toutes demandes, fins et/ou conclusions contraires,
- condamner la société [REDACTED] lui verser une indemnité d'éviction à hauteur de la somme de 244 009,02 €, somme à parfaire, décomposée comme suit sauf à parfaire :
  - 196 965 € au titre de la valeur marchande du fonds de commerce de la société [REDACTED] sauf à parfaire,
  - Au titre des indemnités accessoires :
    - o 19 697 € au titre de l'indemnité de remploi sauf à parfaire
    - o 7 449 € au titre du trouble commercial sauf à parfaire
    - o Réserver le poste des frais de déménagement
    - o 13 503,02 € au titre des frais de réinstallation sauf à parfaire
    - o Réserver le poste du licenciement du personnel

- o Réserver le poste de la perte sur stock
- o 6 395 € au titre des frais divers sauf à parfaire,
- fixer l'indemnité d'occupation de la société [REDACTED] à la somme de 4 860 € annuels (conformément au rapport d'expertise judiciaire) à compter du 1er janvier 2019,
- condamner la société [REDACTED] à lui restituer les sommes versées au-delà du montant de l'indemnité d'occupation à intervenir (trop versé) à compter du 1er janvier 2019 et ce en deniers et quittances,
- débouter la société [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes,
- condamner la société [REDACTED] à lui verser la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens d'instance ;

L'ordonnance de clôture ayant été rendue le 3 octobre 2022 et l'affaire fixée à plaider à l'audience du 16 mai 2023 ;

L'affaire ayant été mise en délibéré au 12 septembre 2023 ;

### MOTIFS DE LA DÉCISION

Il est constant que suite au refus de renouvellement du bail par le bailleur, avec offre d'une indemnité d'éviction, le bail commercial a pris fin à son échéance soit le 31 décembre 2018.

#### Sur l'indemnité d'éviction principale

L'article L 145-14 du code de commerce dispose que l'indemnité d'éviction doit être égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

1 -> Perte vs Transfert

En l'espèce, les parties s'accordent sur le fait que le non renouvellement du bail commercial entraîne la perte du fonds de commerce.

1 -> Valeur Plancher = BAR

L'indemnité principale d'éviction doit donc correspondre à la valeur du fonds de commerce, ou à la valeur du droit au bail si celle-ci lui est supérieure.

~~RECETTES ACTUALISÉES~~

Les parties ne contestent pas la méthode de valorisation du fonds de commerce retenue par l'expert, consistant en une moyenne des valorisations obtenues par la méthode des barèmes historiques, la méthode des barèmes actualisés et la méthode de l'excédent brut d'exploitation.

#### - sur les chiffres d'affaire retenus :

Il ressort des débats que la société [REDACTED] a exploité pendant plusieurs années le toit-terrasse situé au-dessus de son local ainsi qu'un local sur cour, avant que ceux-ci soient exclus de l'assiette du bail par décision de la Cour d'appel de Lyon du 23 octobre 2018, signifiée le 11 décembre 2018.

Aussi afin d'évaluer le chiffre d'affaires lié à l'exploitation des locaux objet du bail, hors toit-terrasse et local sur cour, l'expert a procédé à une pondération de ces surfaces aux fins de définir leur commercialité, et d'exclure ainsi la part de chiffre d'affaires afférente au toit-terrasse.

La société [REDACTED] ne conteste pas directement cette méthode, soutenant à tort que l'expert n'a pas retranché les recettes effectuées sur la terrasse. Elle estime cependant que la preuve du chiffre d'affaires afférent au toit-terrasse ne peut résulter que de la production des éditions papier du logiciel de caisse certifié, recoupées avec les jours d'ouverture, la saison et les relevés météo, afin de déterminer le nombre de couverts servis en terrasse et la proportion de chiffre d'affaires correspondant. Elle considère que faute de production de ces éléments, la société preneuse n'apporte pas la preuve de son préjudice lié à l'éviction.

Toutefois la production des éditions papier du logiciel de caisse n'a pas été demandée par l'expert et ces pièces ne permettraient pas de distinguer les facturations en salle de celles en terrasse, le recoupement proposé avec la saison et les relevés météo étant en outre très incertain. Il convient donc de retenir la méthode de pondération utilisée par l'expert.

L'expert judiciaire a retenu une surface utile brute de 52,50 m<sup>2</sup> pour la partie restaurant, de 7,41 m<sup>2</sup> pour le local sur cour et de 94,40 m<sup>2</sup> pour la terrasse située à l'étage, et a appliqué les recommandations de pondérations de surfaces édictées par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, en retenant une pondération de 1 pour la 1<sup>ère</sup> zone de vente en salle, 0,80 pour la seconde zone de vente en salle, de 0,40 pour le couloir et les sanitaires, 0,50 pour la cuisine, et 0,20 pour le local sur cour et la terrasse à l'étage.

S'agissant de la pondération de la partie restaurant, la société ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ sollicite l'application d'un coefficient de pondération de 1 pour l'ensemble de la surface. Toutefois la cuisine n'est pas accessible à la clientèle et ne peut être considérée comme une zone de vente, et le couloir et les sanitaires ne sont pas non plus des surfaces de commercialisation. Par ailleurs il n'y a pas lieu de tenir compte des particularités de la destination de restaurant pour exclure l'application d'usage de zones de ventes, la société bailleuse ne démontrant pas l'existence d'un usage contraire spécifique. Enfin la pondération importante du toit-terrasse est justifiée par le fait que celui-ci n'est accessible que depuis le couloir, qu'il est situé en élévation et que son temps d'occupation effective est contraint par la météo.

La pondération de l'expert sera donc retenue, qui conduit à prendre en compte une surface pondérée totale de 61 m<sup>2</sup>, et une surface pondérée de la partie restaurant de 40 m<sup>2</sup>, représentant 66% de la surface pondérée totale.

Sur cette base, l'expert a justement retenu que le chiffre d'affaires de référence pour le calcul de l'indemnité d'éviction devait être fixé à 66% du chiffre d'affaires réalisé par la société ~~XXXX~~ pendant les années où elle exploitait le toit-terrasse.

**1 -> TOUS LES EXERCICES**

Pour l'évaluation du chiffre d'affaires, il est d'usage de retenir la moyenne des trois derniers exercices. L'indemnité d'éviction devant être évaluée à la date la plus proche du départ effectif du locataire, il y a lieu le cas échéant de tenir compte des chiffres d'affaires réalisés postérieurement au dépôt du rapport d'expertise. Par ailleurs une pondération des exercices peut être réalisée pour tenir compte d'éléments exceptionnels tels qu'un fonds récent en fort développement. Enfin la consistance du fonds doit être appréciée à la date du refus de renouvellement.

En l'espèce l'expert judiciaire a retenu une moyenne des trois derniers exercices complets à la date de dépôt du rapport, soit 2016, 2017 et 2018, représentant une moyenne de 162 635 € HT, soit 107 339 € HT afférent à l'exploitation de la seule partie restaurant (66% de 162 635 € HT).

La société ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ soutient que les chiffres d'affaires de 2016 à 2018 présentent des anomalies et ne peuvent être retenus en l'état, dès lors que les comptes de la société ~~XXXX~~ ne sont pas publiés depuis 2018, que les chiffres d'affaires présentent des variations très importantes, qu'un chiffre d'affaires est retenu en 2018 pendant le ramadan alors que l'établissement hallal ferme pendant cette période et que l'expert n'a pas souhaité demander au preneur qu'il communique les éditions papiers des enregistrements de logiciel de caisse certifié en application des dispositions de la loi de finance 2018. Elle estime ainsi que le preneur ne rapporte pas la preuve de son préjudice et que seul le chiffre d'affaires de l'année 2016 peut être retenu. Elle ajoute qu'il convient de retrancher le chiffre d'affaires résultant de l'exploitation d'une activité de restauration traditionnelle, la destination du bail étant limitée à la restauration rapide.

Toutefois la société ~~XXXX~~ justifie par la production de sa fiche infogreffe du dépôt de ses comptes jusqu'à l'exercice 2020. L'expert judiciaire n'a pas relevé d'anomalie et il est d'usage que la détermination du chiffre d'affaires soit réalisée au regard des bilans établis par un expert comptable. Par ailleurs les variations alléguées du chiffre d'affaires correspondent en réalité à une évolution positive constante, impactée en 2019 par la cessation de l'exploitation du toit-terrasse, et en 2020 par la crise sanitaire. C'est donc à juste titre que l'expert n'a pas exigé la production des éditions papier du logiciel de caisse certifié.

En outre, aucun élément ne vient étayer l'allégation de fermeture de l'établissement pendant la période du ramadan, et le non respect de la destination de restauration rapide prévue au bail, non soulevé devant l'expert qui a au contraire constaté que le local était occupé conformément à sa destination, ne peut être déduit de la seule production de commentaires clients, non datés, faisant état de plats traditionnels.

Ces moyens opposés par le bailleur ne seront donc pas retenus.

La société [REDACTED] sollicite que son chiffre d'affaires soit évalué à la date la plus proche de l'éviction, en intégrant ceux des exercices 2019 et 2020. Elle précise que son chiffre était en progression constante depuis l'arrivée d'un nouveau gérant en 2015, que lorsque le toit-terrasse a été exclu du bail elle a demandé et obtenu en 2019 de la mairie le droit d'exploiter une terrasse sur le domaine public, qui n'a toutefois pas modifié la consistance de son bail, et que le chiffre d'affaires correspondant à cet exercice doit donc être retenu dans son intégralité. Elle sollicite également l'application d'une pondération de 2 pour l'année 2019 qui correspond au seul exercice qui n'a pas été retraité artificiellement, et d'une pondération de 0,20 pour l'exercice 2020, qui a été impacté par la crise sanitaire. Elle estime que l'exercice 2016 doit être écarté dès lors que l'activité a été entravée par le comportement du bailleur qui l'a privée de chauffage et de climatisation.

La société [REDACTED] rétorque que le chiffre d'affaires généré par l'exploitation de la terrasse sur rue n'a pas à être pris en compte puisqu'il s'agit d'une modification apportée après le congé, et qu'il n'y a pas lieu d'appliquer un coefficient différent pour chaque exercice retenu, le preneur pouvant seulement demander que soit écarté l'exercice 2020 affecté par la crise sanitaire.

Il convient de relever que le droit de terrasse n'est pas un élément du fonds de commerce exploité par la société [REDACTED] dès lors qu'il consiste en une occupation précaire du domaine public. Il n'est dès lors pas inclu dans la consistance du fonds devant être appréciée à la date du refus de renouvellement, mais constitue un élément de valorisation du fonds. Ainsi le chiffre d'affaires réalisé pendant l'exercice 2019, qui inclut l'exploitation de la terrasse sur rue et dont il est justifié par la production des éléments comptables, doit être pris en compte.

En revanche la crise sanitaire ayant fortement mais temporairement impacté l'exercice comptable 2020, celui-ci n'est pas représentatif de la performance normale du fonds. Cette situation justifie non pas une pondération du chiffre d'affaires de cet exercice, dont le coefficient de 0,20 n'est pas justifié, mais d'écarter cet exercice pour l'évaluation du chiffre d'affaires de référence.

Enfin il n'y a pas lieu d'appliquer une pondération liée au fort développement du fond, qui n'a pas été retenue par l'expert et qui est suffisamment appréhendée par la prise en compte de l'exercice 2019 au lieu et place de l'exercice 2016, ainsi que par l'application d'une moyenne avec la méthode de l'excédent brut d'exploitation, prenant elle-même en compte la progression de la rentabilité.

Ainsi il convient de retenir une moyenne des chiffres d'affaires des exercices 2017, 2018 et 2019 selon les modalités suivantes :

- chiffre d'affaires 2017 :  $66\% \times 155\,283 \text{ €} = 102\,486,78 \text{ €}$
- chiffre d'affaires 2018 :  $66\% \times 233\,343 \text{ €} = 154\,006,38 \text{ €}$
- chiffre d'affaires 2019 : 196 610 €

soit un chiffre d'affaires de référence de 151 034,38 €.

#### - sur l'application de la méthode des barèmes :

L'activité prévue au bail est la « restauration rapide ».

Il ressort des constatations de l'expert que le local commercial se situe au coeur de la commune de Villeurbanne dans un quartier mixte accueillant majoritairement des immeubles d'habitation mais également des commerces, notamment de restauration et des services de proximité. Le point favorable de l'emplacement est sa proximité des transports en commun (métro, bus et stations vélo'v), et les points défavorables résident dans des possibilités de stationnement limitées et une situation passable en centre-ville de Villeurbanne, la majeure partie de la rue Docteur Ollier accueillant des immeubles à usage d'habitation.

A partir du barème historique en matière de restauration rapide (entre 50 et 100 %), l'expert retient le taux moyen de 75 %.

La valeur du fonds de commerce calculée à partir de ce barème historique s'élève donc à :  $151\,034,38 \text{ €} \times 75\% = 113\,275,78 \text{ €}$ .

Pour confirmer cette méthode de calcul basée sur des barèmes assez imprécis et non actualisés, l'expert a analysé 1 323 cessions de fonds de commerce permettant de caractériser une tendance à la baisse de ce secteur d'activité, la plus grande majorité des cessions se situant dans des pourcentages compris entre 25 % et 75 % du chiffre d'affaires.

Tenant compte des caractéristiques de l'exploitation et de la situation des locaux, l'expert a retenu pour le fonds de la société [REDACTED] un taux de 70 %.

La valeur du fonds de commerce calculée à partir de ce barème actualisé s'élève donc à :  $151\,034,38 \text{ €} \times 70 \% = 105\,724 \text{ €}$ .

Pour contester les taux retenus, la société [REDACTED] invoque les prix de cession au m<sup>2</sup> de fonds de commerces similaires sur le secteur de Villeurbanne. De tels éléments de comparaison limités aux offres de cessions de fonds de commerce ne comportant aucune précision sur les résultats des établissements concernés ne peuvent être pris en compte, dès lors que la valeur marchande d'un fonds de commerce est déterminée au regard de ses résultats et de sa rentabilité.

Il n'y a donc pas lieu de remettre en cause les taux retenus par l'expert.

#### - sur l'application de la méthode de l'excédent brut d'exploitation :

Il ressort du rapport d'expertise que les excédents bruts d'exploitation des exercices 2017 et 2018 sont de 18 145 € et 41 018 €. Ces chiffres doivent être retraités pour ne tenir compte que des résultats d'exploitation de la partie restaurant, et les EBE de ces deux exercices doivent donc être retenus à hauteur de 11 976 € (66% de 18 145 €) et 27 072 € (66% de 41 018 €).

Il ressort des documents comptables produits par le preneur que l'excédent brut d'exploitation de l'exercice 2019 est de 29 775 €.

L'EBE moyen des trois exercices de référence s'évalue donc à 22 941 €. Il n'y a pas lieu d'écarter cette évaluation au seul motif invoqué par la société [REDACTED] que la rémunération du dirigeant paraît faible (6 000 €) alors que ce point pouvant éventuellement donner lieu à retraitement de l'EBE n'a pas été soumis à l'expert.

L'expert, à partir de l'analyse de nombreuses cessions de fonds sous le prisme de la valorisation par le multiple de l'EBE, a établi un coefficient multiplicateur médian de 6,93 et moyen de 10,45. Compte tenu de la forte augmentation de la rentabilité du fonds observée sur les derniers exercices, il propose d'appliquer en l'espèce un coefficient de 8.

La société [REDACTED] conteste ce coefficient au motif que l'évolution de rentabilité constatée à partir de 2016 ne correspond pas à une rentabilité exceptionnelle mais à un rattrapage des années antérieures où le dirigeant était malade.

La société NEXT estime au contraire qu'au regard de la rentabilité du fonds, le coefficient ne saurait être inférieur à la moyenne et doit être fixé à 11.

L'augmentation constante de la rentabilité observée depuis 2016 s'est confirmée sur les années suivantes jusqu'en 2020. Elle ne peut s'expliquer par le simple rattrapage d'une mauvaise gestion de l'ancien dirigeant, mais témoigne d'une forte performance de l'exploitation. A l'inverse, le coefficient doit être déterminé au regard du coefficient médian qui écarte l'impact des valeurs extrêmes, lesquelles ne peuvent servir de comparaison.

Le tribunal retiendra donc un coefficient de 8. La valeur du fonds de commerce calculée par la méthode de l'excédent brut d'exploitation s'élève donc à  $22\,941 \text{ €} \times 8 = 183\,528 \text{ €}$ .

La valeur du fonds de commerce s'établit donc, en faisant la moyenne entre les résultats issus de la méthode des barèmes historiques, de celle des barèmes actualisés et de celle de l'excédent brut d'exploitation, à la somme de 134 176 € ( $113\,275,78 \text{ €} + 105\,724 \text{ €} + 183\,528 \text{ €} / 3$ ).

Cette somme, supérieure à la valeur du droit au bail évaluée à 14 400 €, doit être retenue à titre d'indemnité principale.

#### Sur les indemnités accessoires

L'article L 145-14 du code de commerce prévoit que l'indemnité principale peut être 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, cette liste des indemnités accessoires n'étant pas limitative.

**- sur l'indemnité de remploi :**

1 → 10% (POSE DU FONDS)

L'indemnité de remploi a pour objet de financer la réinstallation du locataire dans de nouveaux locaux et correspond aux frais et droits de mutation à payer pour l'acquisition d'un fonds de même valeur. Elle sera évaluée à hauteur de 10 % de la valeur du fonds, soit 13 417 €.

**- sur l'indemnité pour trouble commercial :**

1 → 3 MOIS D'EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION

Elle a pour objet d'indemniser le préjudice subi par le locataire pendant la période de réinstallation, et est usuellement évaluée sur la base de 3 mois d'excédent brut d'exploitation. Elle n'est pas due lorsque le bailleur établit que le preneur ne se réinstallera pas.

La société [REDACTED] ne rapportant pas la preuve d'une absence de réinstallation de la société [REDACTED], cette indemnité est due à hauteur de 5 735,25 € (22 941 €/4).

**- sur l'indemnité pour frais de réinstallation :**

1 → POSE D'ENSEIGNE

L'expert retient sur la base d'un devis produit par la société [REDACTED] une indemnité pour la pose d'enseigne, d'un montant de 2 570 € HT.

La société [REDACTED] sollicite également l'indemnisation de travaux de pose de carrelage et de peinture à hauteur de 10 933,02 € HT, soutenant qu'elle devra reprendre la peinture et le carrelage de son futur local pour reproduire le design qu'elle a déterminé pour son restaurant. L'expert a toutefois exclu ce poste à juste titre, dès lors que ces travaux ne correspondent pas à des installations nécessaires à l'enseigne, et que la société preneuse ne justifie pas d'un investissement particulier dans la recherche d'une identité visuelle.

Ce poste sera donc indemnisé à hauteur de 2 570 €.

**- sur l'indemnité pour frais divers :**

Elle a pour objet d'indemniser les différents frais liés au changement d'adresse, et notamment les frais d'acte et de formalités de changement de siège social, les frais de transfert de lignes téléphoniques et internet, les frais d'impression des documents commerciaux et emballages.

L'expert a retenu à ce titre des frais d'assistance juridique à la recherche d'un local commercial, à hauteur de 1 200 €.

La société [REDACTED] produit en outre un devis de 2 400 € HT portant sur les frais de modification de siège social, et un devis de 2 000 € HT pour des frais de négociation et de rédaction d'un nouveau bail.

Ces frais, qui sont distincts de ceux indemnisés au titre de l'indemnité de remploi, seront retenus à hauteur de 5 600 €.

En revanche le devis de 795 € HT ne sera pas retenu, faute de justification de la prestation correspondante.

**- sur les autres indemnités accessoires :**

Les demandes au titres des frais de déménagement, de licenciement et de perte de stock, indemnisables sur justificatifs, seront réservées.

**Sur l'indemnité d'occupation**

En application de l'article L 145-28 du Code de commerce, le preneur est redevable à l'égard du bailleur d'une indemnité d'occupation qui correspond, en l'absence de stipulations contractuelles spécifiques, à la valeur locative des locaux.

L'indemnité d'occupation est fixée selon la valeur locative non pas de marché mais de renouvellement, en application de l'article L 145-33 du code de commerce, dans des conditions exclusives de tout plafonnement.

La surface pondérée des locaux objet du bail a été précédemment fixée à 40 m<sup>2</sup>.

L'expert a étudié les prix couramment pratiqués dans le voisinage dans le cadre des renouvellements amiables et judiciaires, ainsi que dans le cadre des nouvelles locations. Il retient une valeur moyenne pour les renouvellements amiables de 135 €/m<sup>2</sup>p/an, pour les fixations judiciaires de 133 €/m<sup>2</sup>p/an et pour les nouvelles locations de 200 €/m<sup>2</sup> SU/an, et propose de retenir une valeur locative de 135 €/m<sup>2</sup>p/an.

La société [REDACTED] reproche à l'expert d'avoir écarté les valeurs de marché, ce qui ressort effectivement des constatations qui précèdent.

Dès lors que l'évaluation de la valeur locative de renouvellement doit intégrer l'ensemble des éléments de comparaison, et qu'aucun argument ne justifie d'écarter comme l'a fait l'expert la référence des valeurs locatives de marché, il convient de retenir une valeur de 156 €/m<sup>2</sup>p/an, correspondant à la moyenne des trois valeurs susvisées.

*1 -> Droit de terrasse*

La société [REDACTED] estime en outre que l'avantage procuré par la terrasse sur rue doit être pris en compte dans le calcul de la valeur locative.

La société [REDACTED] s'y oppose au motif que l'existence d'une terrasse sur le domaine public, hors assiette du bail, n'entraîne pas de majoration de la valeur locative.

L'autorisation municipale accordée pour l'exploitation d'une terrasse sur rue contribue au développement de l'activité commerciale. Il doit en l'espèce être tenu compte de cet avantage par l'application d'un coefficient de majoration de 2%, tenant compte du fait que cette terrasse est d'une superficie limitée et non couverte, ne permettant une exploitation que pendant une partie de l'année.

La valeur locative sera donc fixée à :  $156 \text{ €} \times 1,02 \times 40 \text{ m}^2\text{p} = 6\,364,80 \text{ €}$  par an.

Après application d'un abattement de précarité au taux non contesté de 10 %, l'indemnité d'occupation sera fixée à la somme de 5 728,32 € hors taxes et hors charges par an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Cette indemnité étant inférieure au loyer actuellement versé par la société [REDACTED], la société [REDACTED] sera condamnée à lui restituer les sommes trop versées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

#### Sur les demandes accessoires

La présente procédure a eu pour objet la fixation de l'indemnité d'éviction due en raison du refus de renouvellement. En conséquence la société [REDACTED], débitrice de cette indemnité, supportera les dépens et versera à la société [REDACTED] la somme de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

L'exécution provisoire est de droit.

#### **PAR CES MOTIFS**

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

**Constate** que le bail conclu entre les parties pris fin le 31 décembre 2018,

**Condamne** la société [REDACTED] à verser à la société [REDACTED] les sommes de :

- 134 176 € au titre de l'indemnité principale d'éviction,
- 13 417 € au titre de l'indemnité de remploi,
- 5 735,25 € au titre de l'indemnité pour trouble commercial,
- 2 570 € au titre de l'indemnité pour frais de réinstallation,
- 5 600 € au titre de l'indemnité pour frais divers,

soit un total de 161 498,25 €,

**Réserve** les postes de frais de déménagement, de licenciement et de perte de stock,

**Déboute** la société [REDACTED] du surplus de ses demandes,

**Rappelle** que jusqu'au paiement effectif de l'indemnité, la société [REDACTED] a droit au maintien dans les locaux dépendant du bail expiré aux clauses et conditions du bail,

**Condamne** la société [REDACTED] à payer à la société [REDACTED] une indemnité d'occupation annuelle de 5 728,32 € hors taxes et hors charges, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et jusqu'à la restitution des lieux,

**Condamne** la société [REDACTED] à restituer à la société [REDACTED] les sommes trop versées au titre de l'indemnité d'occupation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019,

**Déboute** les parties du surplus de leurs demandes,

**Condamne** la société [REDACTED] à verser à la société [REDACTED] la somme de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

**Condamné** la société [REDACTED] aux dépens, comprenant les frais d'expertise,

En foi de quoi le Président et le Greffier ont signé la présente décision.

LE GREFFIER  
Patricia BRUNON

LE PRESIDENT  
Cécile WOESSNER

EN CONSEQUENCE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE  
mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de  
mettre les présentes à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux  
Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir  
la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de  
prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de  
quoi les présentes ont été signées par le Greffier

LE GREFFIER



