

# Tribunal Judiciaire de Bobigny, Chambre 5 section 3, 17 juin 2024, n° 23/02827

## Chronologie de l'affaire

TJ Bobigny  
17 juin 2024  
17 juin 2024

## Sur la décision

Référence : TJ Bobigny, ch. 5 sect. 3, 17 juin 2024, n° 23/02827

Numéro(s) : 23/02827

Importance : Inédit

Dispositif : Fait droit à une partie des demandes du ou des demandeurs sans accorder de délais d'exécution au défendeur

Date de dernière mise à jour : 22 juin 2024

Lire la décision sur le site de la juridiction



## Sur les parties

Avocat(s) :

👤 Olivier PECHENARD 👤 Jean-Marc NOYER

Cabinet(s) :

👤 PBM AVOCATS

## Texte intégral

TRIBUNAL JUDICIAIRE

DEFENDEUR

de BOBIGNY

Monsieur [F] [B]

JUGEMENT CONTENTIEUX DU 17 JUIN 2024

[Adresse 1]

Chambre 5/Section 3

[Localité 5]

AFFAIRE: N° RG 23/02827 – N° Portalis DB3S-W-B7H-XN34

représenté par Maître Olivier PECHENARD de la SELARL PBM AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : B0899

N° de MINUTE : 24/00729

COMPOSITION DU TRIBUNAL

DEMANDEUR

Madame Aliénor [J], statuant en qualité de juge unique, conformément aux dispositions de l'article 812 du code de procédure civile, assistée aux débats de Madame Khedidja SEGHIR, greffier.

Monsieur [M] [S] [G]

[Adresse 2]

[Localité 4]

DÉBATS

représenté par M<sup>e</sup> Jean-marc NOYER, avocat au barreau de PARIS, vestiaire :

Audience publique du 22 Avril 2024.

C/

JUGEMENT

Rendu publiquement, par mise au disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, par Madame Aliénor CORON, assistée de Madame Khedidja SEGHIR, greffier.

#### EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 14 mai 2008, Monsieur [M] [G] a donné à bail à Monsieur [F] [B] un local commercial à usage de « marchand de vins, liqueurs et restaurant », situé [Adresse 1] et [Adresse 3] pour une durée de neuf années allant du 1er octobre 2007 au 30 septembre 2016.

Par extrajudiciaire du 3 décembre 2019, Monsieur [M] [G] a fait délivrer à Monsieur [F] [B] un congé avec refus de renouvellement du bail à effet du 30 juin 2020 avec proposition de paiement d'une indemnité d'éviction.

Par acte de commissaire de justice du 17 mars 2021, Monsieur [M] [G] a assigné Monsieur [F] [B] devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Bobigny aux fins de désignation d'un expert pour avis sur l'indemnité d'éviction et d'occupation.

Par ordonnance de référé rendue le 21 mai 2021, le juge des référés a désigné Monsieur [E] [V] en qualité d'expert. L'expert judiciaire a déposé son rapport le 3 février 2023, estimant l'indemnité principale à un montant de 132 010 euros et l'indemnité d'occupation à un montant annuel de 14 570 euros hors taxes et hors charges.

Par acte de commissaire de justice du 15 mars 2023, Monsieur [M] [G] a fait assigner Monsieur [F] [B] devant le tribunal judiciaire de Bobigny aux fins de fixation judiciaire de l'indemnité d'éviction et d'occupation.

Au terme de ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 26 janvier 2024, Monsieur [M] [G] sollicite du tribunal de :

— Fixer l'indemnité d'éviction, dans l'hypothèse où le locataire peut s'en prévaloir, à la somme de 124 910 euros, augmentée des éventuels frais de licenciement,

— Fixer l'indemnité d'occupation à la somme annuelle en principal de 17 765 euros hors taxes et hors charges, à compter du 1er juillet 2020, laquelle pourra être révisée pour les périodes triennales subséquentes et ce, jusqu'à libération des lieux,

— Ordonner la compensation entre l'indemnité d'éviction et les sommes dues au titre de l'indemnité d'occupation,

— Condamner Monsieur [F] [B] à lui payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— Condamner Monsieur [F] [B] aux entiers dépens, comprenant les frais d'expertise.

Au terme de ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 28 février 2024, Monsieur [F] [B] sollicite du tribunal de :

— Fixer l'indemnité principale d'éviction à la somme de 273 230 euros,

— Fixer les indemnités accessoires aux sommes de :

-1 500 euros s'agissant des frais divers

-5 310 euros s'agissant du trouble commercial

-11 200 euros s'agissant des frais de emploi

-12 288 euros s'agissant des frais de déménagement

-100 000 euros s'agissant des frais de réinstallation

— l'indemnité pour frais de licenciement sur justificatifs

— Condamner Monsieur [M] [G] au paiement des indemnités d'éviction principale et accessoire,

— Fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 12 950 euros hors taxe par an à effet du 1er juillet 2020 jusqu'à libération des lieux,

— Ordonner la compensation entre l'indemnité d'éviction et les sommes dues au titre de l'indemnité d'occupation, et condamner Monsieur [M] [G] au paiement du solde restant dû après compensation,

— Condamner Monsieur [M] [G] au paiement de la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— Rejeter l'ensemble des demandes de Monsieur [M] [G],

— Condamner Monsieur [M] [G] aux entiers dépens, comprenant les frais d'expertise.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il sera référé aux conclusions des parties pour un complet exposé des moyens.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 28 février 2024.

L'affaire a été appelée à l'audience du 22 avril 2024 et mise en délibéré au 17 juin 2024.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le droit à l'indemnité d'éviction

Selon l'article L 145-14 du code de commerce, 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.

En l'espèce, par extrajudiciaire du 3 décembre 2019, Monsieur [M] [G] a fait délivrer à Monsieur [F] [B] un congé avec refus de renouvellement du bail à effet du 30 juin 2020 avec proposition de paiement d'une indemnité d'éviction.

En l'absence de motifs de dénéiation du droit au statut ou de déchéance du droit à indemnité d'éviction, Monsieur [F] [B] a droit à une indemnité d'éviction, et est redevable d'une indemnité d'occupation du 1er juillet 2020 jusqu'à son départ effectif des locaux.

### Sur l'indemnité principale

Monsieur [M] [G] sollicite que l'indemnité principale soit fixée à la somme de 104 900 euros, correspondant à la moyenne des approches par chiffre d'affaires et par EBE. Il fait valoir que, s'agissant de la méthode de calcul en fonction du chiffre d'affaires, l'indemnité est calculée au regard des activités autorisées par le bail et que l'expert n'a jamais pris en compte l'activité restauration dans son estimation. Il considère que cette activité doit représenter 40 % du chiffre d'affaires et que, conformément au traité d'évaluation des fonds de commerce 2021, le taux à retenir pour la fixation de l'indemnité doit être de 95 % du chiffre d'affaires hors taxes pour l'activité « bar débit de boissons » et de 66,5 % hors taxes pour l'activité « restauration ». Il propose une évaluation selon l'approche par le chiffre d'affaires calculée comme suit :

— Pour la partie bar :  $123\,925,33 \times 60\% = 74\,355,20$   
 $95\% = 70\,637,44$  euros

— Pour la partie restauration :  $123\,925 \times 40\% = 49\,570,13$   
 $66,5\% = 32\,964,13$  euros.

Soit la somme totale 103 600 (70 637,44 + 32 964,13) euros.

S'agissant de la valorisation en fonction de l'EBE, Monsieur [M] [G] s'en rapporte aux conclusions de l'expert, ayant retenu une somme de 106 205 euros.

Monsieur [F] [B] sollicite que l'indemnité principale soit fixée à la somme de 273 230 euros. Se fondant sur l'article L. 145-14 du code de commerce, il fait valoir qu'il est de principe que la valeur marchande du fonds de commerce se détermine en fonction des chiffres d'affaires du preneur et que cette indemnité s'apprécie à la date à laquelle les juges statuent, par moyenne des trois derniers chiffres d'affaires.

Il soutient que l'expert a retenu un chiffre d'affaires de référence de 123 925 euros alors que le chiffre d'affaires pour l'année 2022 s'élève à la somme de 201 924 euros et qu'un compte prévisionnel pour l'année 2023 fait état d'un chiffre d'affaires de 260 000 euros. Il ajoute que le chiffre d'affaires de 2023 s'est élevé finalement à la somme de 312 495 euros.

Selon l'article L 145-14 du code de commerce, l'indemnité d'éviction a pour objet de compenser le préjudice qui résulte pour le locataire de son départ des lieux. Si le fonds n'est pas transférable, l'indemnité principale correspond à la valeur du fonds et est dite de remplacement et comprend donc la valeur marchande du fonds, déterminée selon les usages de la profession et correspondant au minimum à la valeur du droit au bail, élément incorporel majeur du fonds de commerce. Si l'activité est transférable dans un autre lieu, l'indemnité principale est qualifiée d'indemnité de déplacement et correspond à la valeur du droit au bail.

Il est de jurisprudence constante que l'indemnité doit être évaluée à la date la plus proche du départ effectif du locataire.

En l'espèce, l'expert a estimé que la valeur du droit au bail était nulle et les parties s'accordent à considérer que le fonds n'est pas transférable, ce à quoi conclut également l'expert. Monsieur [F] [B] a donc droit à une indemnité de remplacement égale à la valeur du fonds de commerce.

L'expert a estimé celle-ci à la somme de 112 000 euros, correspondant à la moyenne de l'approche par le chiffre d'affaires (ou par ratios) et de l'approche par multiple de l'EBE. S'agissant de la première approche, il indique que l'évaluation des cafés/bar se fait aujourd'hui sur la base du chiffre d'affaires hors taxes, auquel est appliqué un ratio se situant entre 60 % et 140 %. Il fixe ce ratio à 95 %, considérant que l'implantation est de qualité pour le commerce considéré, que l'activité est rentable, que le ratio EBE/CA se situe dans la moyenne pour ce type d'activité, mais également que les biens sont en état d'usage avancé.

S'agissant du montant du chiffre d'affaires, l'expert le calcule après déduction des subventions à la somme de 123 925 euros, représentant la moyenne des exercices 2019 (73 594 euros), 2021 (137 201 euros) et 2022 (201 924 euros). Monsieur [F] [B] fait valoir qu'il y a lieu de prendre en compte le chiffre d'affaires 2023. Il ressort des comptes de résultat et de l'attestation comptable produite que le chiffre d'affaires s'élève sur l'exercice 2023 à la somme de 312 495 euros. Afin d'évaluer l'indemnité à la date la plus proche du départ du locataire, il convient de prendre en compte le chiffre d'affaires moyen sur les années 2021 à 2023, soit la somme de 203 568 euros  $((96286+201924+312495)/3)$ .

Si Monsieur [M] [G] soutient que l'activité de restauration représenterait 40 % du chiffre d'affaires, il ressort du rapport que l'expert a précisé que les recettes

« alcool » représentaient plus de 40 % du chiffre d'affaires en 2021, que les recettes « divers » incluaient la partie restauration mais également la partie « boissons non alcoolisées », et qu'au regard de la taille de la cuisine et de ses équipements sommaires, mais également de la composition de la clientèle qui est une clientèle d'habitues, la part de la restauration devait n'être que réduite (p. 36 du rapport). L'expert a pris en compte l'ensemble de ces éléments pour opter pour un ratio de 95 %.

Cependant, il doit tout d'abord être observé que Monsieur [F] [B] a systématiquement refusé, dans le cadre de l'expertise, de produire la ventilation entre son activité de bar et son activité de restauration. De plus, il ressort du compte de résultat produit par Monsieur [F] [B] que les « recettes alcool » ne représentaient plus que 21 % du chiffre d'affaires total sur l'exercice 2023 (66 331,58/312 495). Monsieur [F] [B] ne s'explique pas sur cette forte variation, qui doit nécessairement être interprétée comme une hausse de la part de l'activité restauration dans l'activité totale.

Or il n'est pas contesté, et il ressort du rapport d'expertise, que les barèmes appliqués sont inférieurs s'agissant de l'activité restauration, se situant entre 35 % et 98 % du chiffre d'affaires contre une fourchette entre 60 % et 140 % pour l'activité de café/bar. Afin de tenir compte de cette évolution intervenue depuis le dépôt du rapport d'expertise, et au regard des caractéristiques des locaux, et notamment de la capacité réduite de la salle, de l'état d'usage de l'ensemble, **le barème sera fixé à 75 %.**

**La valorisation par l'approche des chiffres d'affaires s'élève donc à la somme de 152 676,25 euros (0,75 \* 203 568), arrondie à 152 676 euros par commodité.**

**Il n'apparaît pas pertinent de prendre en compte l'approche par l'EBE dans la mesure où le tribunal ne dispose pas de l'EBE retraité sur l'exercice 2023, et où il a été observé que l'activité connaissait une croissance exponentielle depuis 2021, croissance qui se retrouve également dans l'évolution de l'EBE, étant passé de 14 188 euros en 2019 à 16 875 euros en 2021 puis à 32 661 euros en 2022, soit une progression de plus de 190 % sur ce dernier exercice. En l'absence de prise en compte de l'EBE sur l'exercice 2023, la moyenne obtenue serait dès lors trop éloignée de la réalité du préjudice subi par le preneur à la date de la présente décision.**

**Au regard de l'ensemble de ces éléments, le montant de l'indemnité principale sera fixé à la somme de 152 676 euros.**

**Sur les indemnités accessoires**

**— Sur l'indemnité pour frais de emploi**

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.

Les parties s'accordent, au regard des conclusions de l'expert, à la voir fixer à la somme de 11 200 euros, somme qui sera par conséquent retenue.

**— Sur l'indemnité pour trouble commercial**

Cette indemnité compense la perte de temps générée par l'éviction et le moindre investissement dans le commerce.

Les parties s'accordent, au regard des conclusions de l'expert, à la voir fixer à la somme de 5 310 euros, somme qui sera par conséquent retenue.

**— Sur l'indemnité pour frais de déménagement**

Monsieur [F] [B] produit un devis d'un montant de 12 288 euros taxes comprises. Monsieur [M] [G] fait valoir que ce devis intègre le déménagement de fûts vides, déménagement non nécessaire dans la mesure où les brasseurs récupèrent les fûts vides chaque semaine. Il n'est cependant pas démontré que le déménagement aura lieu concomitamment à la récupération des fûts vides par les brasseurs.

Il convient de retenir la somme de 10 240 euros correspondant au montant du devis hors taxes dans la mesure où Monsieur [F] [B] collecte la TVA.

**— Sur l'indemnité pour frais divers**

Les parties s'accordent, au regard des conclusions de l'expert, à la voir fixer à la somme de 1 500 euros, somme qui sera par conséquent retenue.

**— Sur l'indemnité de licenciement**

Au regard de l'accord des parties sur ce point, il sera jugé que les frais de licenciement devront être payés sur justificatifs.

**— Sur les frais de réinstallation**

Monsieur [F] [B] sollicite qu'elle soit fixée à la somme de 100 000 euros, exposant que l'aménagement spécifique de son fonds de commerce est le bar. Il produit un devis de réinstallation du bar.

**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.**

**En l'espèce, l'expert conclut à l'absence de frais de réinstallation. Il ressort des photographies figurant au rapport d'expertise que le bar ne présente aucun**

concept spécifique. Monsieur [F] [B] ne justifie pas que le fonds de commerce qu'il dit vouloir acheter n'intégrerait pas un bar.

Par conséquent, aucune somme ne sera retenue au titre des frais de réinstallation.

Les indemnités accessoires seront donc fixées à la somme totale de 28 250 euros, hors frais de licenciement sur justificatifs.

L'indemnité d'éviction est donc fixée à la somme de 180 926 euros (152 676 + 28 250).

#### Sur l'indemnité d'occupation

Monsieur [M] [G] sollicite que l'indemnité d'occupation soit fixée à la somme annuelle de 17765 euros hors taxes et hors charges. S'il indique que la valeur locative du local commercial retenue par l'expert n'appelle pas de remarques, il conteste la valeur locative retenue s'agissant du local d'habitation, faisant valoir que les valeurs de référence retenues par l'expert ne sont pas assimilables au local objet du litige et qu'une valeur locative de 18€/m<sup>2</sup> doit être retenue s'agissant de la partie habitation.

Monsieur [F] [B] sollicite que l'indemnité d'occupation soit fixée à la somme annuelle de 12950 euros hors taxes et hors charges. Il fait valoir que les locaux sont agencés de manière hétéroclite, sont en état d'usage, voire vétustes s'agissant de la partie habitation, et que l'activité de restauration impose l'aménagement de locaux annexes réduisant d'autant la surface utilisable.

Aux termes de l'article L. 145-57 du code de commerce, après exercice du droit d'option par le bailleur, refusant à son locataire le renouvellement du bail, le locataire qui se maintient dans les lieux est tenu de payer au bailleur une indemnité d'occupation jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction et la libération effective des lieux.

En l'espèce, l'expert judiciaire évalue l'indemnité d'occupation à la somme de 14 570 euros par an, hors taxe et hors charges, après abattement de 10 % pour précarité. S'agissant de la partie local commercial, il retient une valeur locative de marché au 1er juillet 2020 de 300 euros le mètre carré par an avec une majoration de 3 % en raison de la présence d'une terrasse. Il conclut à une valeur locative de 13 euros le mètre carré par mois pour la partie habitation.

Monsieur [M] [G], qui conteste l'estimation de l'indemnité d'occupation du local d'habitation effectuée par l'expert, verse aux débats une capture d'écran dont il ne précise pas la source, et dont il ressort que le loyer de référence minoré est de 13,4€/m<sup>2</sup>. Il ressort du rapport d'expertise que la partie habitation est dans un état vétuste et n'offre pas le confort attendu pour un logement. Les références prises en compte par

l'expert se situent entre 12,1€/m<sup>2</sup> et 21€/m<sup>2</sup>. Au regard de ces éléments, la valeur locative de la partie habitation sera fixée à 13€/m<sup>2</sup>.

S'agissant du local commercial, l'ensemble des éléments dont se prévaut Monsieur [F] [B] ont été pris en compte par l'expert à l'occasion de son évaluation. Au regard de la bonne localisation des locaux, de leur bonne visibilité, de la proximité des transports, mais également de l'aspect extérieur peu attractif du bâtiment, de l'état d'usage des équipements, de la capacité réduite du café/bar et de l'accès au sous-sol par une échelle de meunier, la valeur locative de la partie local commercial sera fixée à 300 euros le mètre carré par an avec une majoration de 3 % du fait de la présence d'une terrasse.

Le calcul des surfaces (40,40 m<sup>2</sup> s'agissant du local commercial et 23,74 m<sup>2</sup> s'agissant de la partie habitation) n'est pas contesté par les parties.

Il y a lieu d'appliquer un abattement de 10% pour précarité.

Dès lors, l'indemnité d'occupation due par Monsieur [F] [B] à compter du 1er juillet 2020 sera fixée à la somme de 14 570 euros (0,9 x (40,40 x 300 x 1,03 + 23,74 x 156)) par an, hors taxe et hors charges.

Sur les autres demandes

Monsieur [M] [G] et Monsieur [F] [B] 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. Il n'y a pas lieu de condamner Monsieur [M] [G] au paiement du solde, comme le demande Monsieur [F] [B], dans la mesure où d'une part cette condamnation serait redondante avec la fixation des sommes réciproquement dues, et où d'autre part le montant final de l'indemnité d'occupation due n'est pas connu, Monsieur [F] [B] n'ayant pas encore quitté les lieux.

L'instance et l'expertise ayant eu pour cause la délivrance par Monsieur [M] [G] d'un congé refusant le renouvellement, il lui appartient d'en supporter les dépens, en ce compris le coût de l'expertise ordonnée en référé.

Monsieur [M] [G] sera de même condamné à payer à Monsieur [F] [B] une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En raison du droit de repentir ouvert au bailleur à compter du prononcé de la présente décision et du droit au maintien dans les lieux du locataire jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, l'exécution provisoire apparaît incompatible avec la nature de l'affaire et sera écartée.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

— Constate que le congé délivré le 3 décembre 2019 par Monsieur [M] [G] à Monsieur [F] [B] avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction a mis fin, à compter du 30 juin 2020, au bail liant les parties et portant sur les locaux situés [Adresse 1] et [Adresse 3],

— Dit que ce congé a ouvert droit pour Monsieur [F] [B] au paiement d'une indemnité d'éviction et que Monsieur [F] [B] est redevable d'une indemnité d'occupation du 1er juillet 2020 jusqu'à son départ effectif des locaux,

— Fixe à la somme globale de 180 926 euros outre frais de licenciement sur justificatifs le montant de l'indemnité d'éviction due par Monsieur [M] [G] à Monsieur [F] [B] qui se décompose ainsi :

— indemnité principale : 152 676 euros

— indemnités accessoires :

— pour frais de emploi : 11 200 euros

— pour trouble commercial : 5 310 euros

— pour frais de déménagement : 10 240 euros

— pour frais divers : 1 500 euros

— frais de licenciement : sur justificatifs

— Déboute Monsieur [F] [B] de sa demande au titre des frais de réinstallation,

— Fixe le montant de l'indemnité d'occupation due par Monsieur [F] [B] à Monsieur [M] [G] à la somme annuelle de 14 570 euros, hors taxes et charges,

— 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 Monsieur [M] [G] aux dépens, en ce inclus les frais d'expertise ordonnée en référé et confiée à Monsieur [V],

— Condamne Monsieur [M] [G] à payer à Monsieur [F] [B] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— Écarte l'exécution provisoire.

La minute de la présente décision a été signée par Madame CORON, Juge, assistée de Madame Khedidja SEGHIR, Greffier présente lors de son prononcé.

LE GREFFIER LE JUGE

MADAME [Y] [J]