

Tribunal Judiciaire de Saint-Denis de la Réunion, 1re chambre, 10 février 2025, n° 23/00019

TJ Saint-Denis de la Réunion
10 février 2025

Sur la décision

Référence : TJ Saint-Denis de la Réunion, 1re ch., 10 févr. 2025, n° 23/00019

Numéro(s) : 23/00019

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 : 18 février 2025

Lire la décision sur le site de la juridiction

Sur les parties

Avocat(s) :

 Nicolas CHARREL  Laurent BENOITON

Cabinet(s) :

 SCP CHARREL ET ASSOCIES

Parties :

S.A.R.L. ESPACE OMEGA

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-DENIS (RÉUNION)

JURIDICTION DÉPARTEMENTALE DE
L'EXPROPRIATION

JUGEMENT DE FIXATION D'INDEMNITÉS DU
10 FEVRIER 2025

DOSSIER N° RG 23/00019 – N° Portalis DB3Z-W-B7H-
GNN6

NAC : 70H

Minute N° 25/00002

Projet : Fixation d'indemnisation d'éviction – Parcelle
HN [Cadastre 1]

À l'audience du 10 Février 2025, tenue au Palais de Justice de SAINT-DENIS par Isabelle OPSAHL, Juge de l'Expropriation du Département de la RÉUNION, désignée à ces fonctions par ordonnance n°2024/196 de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de SAINT-DENIS en date du 03 juillet 2024, assistée de Andréa HOARAU, Greffière.

Il a été rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU TERRITOIRE
DE LA COTE OUEST

[Adresse 11]

[Adresse 11]

[Localité 9]

Représentée par Maître Nicolas CHARREL, de la SCP CHARREL ET ASSOCIES, avocat au Barreau de Montpellier

Représentée par Maître Virginier GARNIER, avocat au barreau de Saint-Denis-de-la-Réunion

D'UNE PART,

ET

DÉFENDEUR(S)

S.A.R.L. ESPACE OMEGA

[Adresse 7]

[Localité 8]

Représentée par Maître Laurent BENOITON, avocat au barreau de Saint-Denis-de-la-Réunion

D'AUTRE PART,

En présence de Madame [J] [O], Commissaire du Gouvernement.

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

La société civile Ouest Concassage Immobilier (OCIMMO), représentée par [P] [G], était propriétaire des parcelles cadastrées HN [Cadastré 6], [Cadastré 1], [Cadastré 3], [Cadastré 4] et [Cadastré 5], pour une superficie totale de 63.244 m², situées [Adresse 15] sur la commune de [Localité 16] (Réunion).

Par contrat de bail en date du 1er juillet 2011, la société OCIMMO avait donné à bail la parcelle HN [Cadastré 1] à la société Espace Oméga, également représentée par [P] [G], spécialisée dans l'événementiel.

En vue de constituer des réserves foncières dans le cadre du projet urbain Ecocité, la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (le TCO) a engagé, en juin 2013, une **procédure d'expropriation** des différentes parcelles dont la HN [Cadastré 1] où s'établissait l'Espace Oméga sur 12.000 m² de surface louée.

Le TCO a, par courrier du 14 janvier 2014, proposé à la société Espace Oméga un accompagnement aux fins de relocalisation de son activité commerciale, ce que cette dernière a décliné par courrier adressé le 20 janvier suivant.

Suite à la déclaration d'utilité publique préfectorale prononcée par arrêté en date du 13 mars 2014, le juge de l'expropriation a, selon jugement du 02 février 2015 (rectifié le 24 février 2015), fixé à la somme de 1.897.320 euros le montant de l'indemnité principale et à 192.232 euros celui de l'indemnité de emploi dus à la société expropriée OCIMMO sur la base de terrains non-constructibles d'une superficie de 63.244 m², soit une somme totale de 2.089.552 euros.

Par ordonnance en date du 11 mai 2015, le juge de l'expropriation de Saint-Denis a déclaré expropriés immédiatement pour cause d'utilité publique au profit de la Communauté Territoire de la Côte Ouest (le TCO) les immeubles, portions d'immeubles, droits réels immobiliers cadastrés dans les section HN [Cadastré 6], [Cadastré 1], [Cadastré 3], [Cadastré 4] et [Cadastré 5] appartenant à la société OCIMMO sur le territoire de la commune de [Localité 16] et a envoyé le TCO en possession.

Par un arrêt en date du 13 novembre 2017, la chambre de l'expropriation de la cour d'appel de Saint-Denis a infirmé partiellement le jugement du 02 février 2015 rectifié concernant l'indemnité de emploi qu'elle a ramenée à 190.732 euros et dès lors fixé l'indemnité totale à la somme de 2.088.052 euros.

La société OCIMMO ayant refusé de recevoir ladite somme, le TCO a consigné, selon décision du 23 février 2018, la somme de 2.089.552 euros (soit donc celle fixée avant révision par la cour d'appel) et en a informé la société OCIMMO par un acte signifié le 12 avril 2018.

Par acte du 23 septembre 2019, Le TCO a sollicité du juge de l'expropriation l'expulsion sous astreinte de la SARL Espace Oméga, mais ce dernier a, par jugement du 27 janvier 2020, rejeté la demande au motif que la SARL Espace Oméga devait pouvoir bénéficier d'une offre de relocalisation.

Selon rapport d'évaluation en date du 14 février 2022, la direction régionale des Finances Publiques a évalué le montant de **l'indemnité d'éviction commerciale** due à la SARL Espace Oméga à la somme de 87.000 euros.

Par courrier du 24 mars suivant, signifié le 21 décembre 2022, le TCO a présenté une offre de ce montant à la SARL Espace Oméga, qui n'y a pas répondu.

Par acte du 11 juillet 2023, enregistré au greffe le 18 juillet suivant, le TCO a sollicité du juge de l'expropriation qu'il fixe le montant de l'indemnité d'éviction due à la SARL Espace Oméga de la façon suivante :

- 75.000 euros à titre d'indemnité principale,
- 6.350 euros à titre d'indemnité de emploi,
- 1.500 euros à titre d'indemnité pour frais administratifs,
- 4.344 euros à titre d'indemnité pour frais commerciaux.

Soit la somme de 87.194 euros arrondie à 87.000 euros.

Par une ordonnance rendue le 19 février 2024, le juge de l'expropriation a fixé le transport judiciaire sur les lieux et l'audition des parties à la date du 19 avril 2024 et

annoncé que l'audience se tiendra le 10 juin 2024.

À l'audience du 10 juin 2024, la procédure a été renvoyée selon un calendrier de procédure.

À la suite de deux autres renvois, l'affaire a été retenue à l'audience du 09 décembre 2024.

Par dernières conclusions n° 2, la SARL Espace Oméga demande au juge de l'expropriation de:

— débouter le TCO de toutes ses demandes à son encontre,

— juger que le TCO a méconnu son droit au relogement,

Subsidiairement,

— rejeter au fond l'ensemble des demandes du TCO, notamment la demande de fixation d'indemnités d'expropriation,

A titre infiniment subsidiaire,

— condamner le TCO à lui payer :

— une indemnité d'éviction principale de 160.000 euros,

— une indemnité de remploi de 16.000 euros (10 % de la principale),

— des indemnités accessoires de 35.000 euros,

soit au total la somme de 211.000 euros,

Et en tout état de cause, de condamner le TCO à lui payer la somme de 3000 euros au titre des frais irrépétibles ainsi qu'aux dépens.

Elle fait valoir que l'expulsion d'un locataire ne peut être ordonnée tant que le droit au relogement des occupants n'est pas purgé et qu'il appartient au juge de l'expropriation d'apprécier si les conditions de la prise de possession sont remplies. Elle soutient que le TCO devra être débouté de ses demandes comme n'ayant pas procédé aux diligences normales en vue de son relogement alors que son parc d'emprise foncière est plus que conséquent, comme d'ailleurs sa prétendue offre de relogement de 2014 le démontre. Elle déclare qu'aucun bien ne lui a été proposé en 2022 alors même que son relogement était aisé.

A titre subsidiaire, elle indique qu'une juste indemnisation doit être accordée au locataire privé de son droit au bail et à la hauteur de la valeur du bien ou du droit personnel dont il est privé. Elle soutient qu'un locataire doit être indemnisé pour la perte de la valeur de son fonds de commerce, et de manière plus importante, s'il perd sa clientèle. Elle relève que l'indemnisation proposée par le TCO est totalement injustifiée, qu'il perçoit actuellement un loyer de 5.000 euros si bien qu'elle se demande pourquoi elle

espérerait une indemnisation à hauteur de 90.000 euros alors que dans le même temps, elle continue de lui payer 60.000 euros par an de loyer.

Par dernières conclusions en réplique, le TCO formule les mêmes demandes qu'initialement.

Le TCO fait remarquer que selon le Code de l'expropriation, si le commerçant, artisan ou industriel met en oeuvre les dispositions de l'article L.314-5 pour exercer son droit de priorité, ce sont les dispositions du 2ème alinéa de l'article L.322-12 qui s'appliquent. Le TCO fait valoir que l'expropriant peut indemniser l'expropriation du fonds de commerce selon deux options à son choix, soit par une indemnité, soit en nature si notamment le versement d'une indemnité est impossible. Il souligne que le bail conclu au profit de la SARL Espace Oméga n'est ni un bail d'habitation ni un bail professionnel, et que les dispositions dont se prévaut la défenderesse en termes de relogement sont inapplicables en l'espèce et que la défenderesse n'a, dès lors, aucun droit au relogement.

Sur le montant de l'indemnité, il relève que la SARL Espace Oméga demande une indemnité conforme à celle proposée par la commissaire du gouvernement.

Le TCO souligne que l'expropriée ne fournit pas ses trois derniers chiffres d'affaires de telle sorte qu'il est impossible de déterminer la valeur du fonds de commerce. Il précise que la direction régionale des Finances Publiques a évalué un montant de chiffre d'affaire moyen à 58.000 euros par an, avec une pondération de 50 %, soit 29.000 euros, mais que ce montant étant inférieur au droit au bail, il ne peut être retenu. La valeur locative du marché étant de 2,50 euros le m² par mois et le loyer effectif de la SARL Espace Oméga étant de 5.000 euros mensuels pour 12.000 m², la base de calcul est donc de 0,416 euros le m² par mois (valeur locative du marché - loyer effectif) X nombre de m² X coefficient.

Le TCO déclare que ce coefficient doit être chiffré à 3 car les locaux sont situés au milieu de la zone d'activités de [Localité 12], qu'ils ne disposent donc pas de bons facteurs de commercialité en ce que l'activité de la SARL Espace Oméga consistait à recevoir des séminaires, des événements professionnels ce qui suppose un lieu plus attractif qu'une zone d'activités, outre que le lieu n'a aucun accès direct à la route.

Il propose en conséquence une indemnisation principale à hauteur de 75.000 euros, une indemnité de remploi de 6.350 euros, 1.500 euros d'indemnités pour les frais administratifs et 4.344 euros pour indemniser les frais commerciaux.

La commissaire du gouvernement propose de retenir un coefficient de situation ou de commercialité de 5 (sur une échelle de 1 à 10) compte tenu de la bonne situation de l'espace à considérer, situé en zone périurbaine, reliée aux axes routiers, présentant une configuration

rare, proche de la ZAE de [Localité 12] mais manquant toutefois de visibilité depuis la route outre que la parcelle est enclavée par les parcelles HN [Cadastré 2], [Cadastré 5] et [Cadastré 3]. La valeur locative moyenne du marché doit être retenue selon ses recherches à 2,53 euros le m² moins le loyer effectif de 5.000 euros par mois (soit 0,42 euros le m²) multiplié par le coefficient de 5 ce qui donne une valeur de droit au bail de 126.600 euros.

Elle retient, s'agissant de la valeur du fonds de commerce, une moyenne de 164.756 euros pour les chiffres d'affaires des exercices 2012, 2013 et 2014, un ratio de 52 % au titre de mutations comparables en métropole, aucune cession de fonds de commerce comparables n'étant intervenue dans la zone autour du bien, et un ratio de 58 % selon les barèmes de la profession, soit un taux de recoupement de 55 % et donc une valeur du fonds de 90.616 euros, inférieur à celle du droit au bail qui devra être en conséquence retenue.

Elle propose ainsi une indemnité principale de 126.600 euros, une indemnité de emploi de 11.510 euros. Au titre des indemnités accessoires, elle retient les sommes de 1.500 euros au titre des frais administratifs, et 8.688,60 euros pour le trouble commercial en lien avec l'interruption temporaire de l'activité et du fait de sa relocalisation, ayant retenu pour son évaluation 15 jours de chiffre d'affaire du dernier exercice comme n'ayant pas eu les 3 derniers mois de bénéfices déclarés.

En vertu de l'article 455 du code de procédure civile, il est fait référence aux écritures transmises pour un plus ample exposé des moyens proposés par les parties au soutien de leurs prétentions.

L'affaire a été mise en délibéré au 10 février 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les caractéristiques de l'espace loué sur la parcelle HN [Cadastré 1]

Il ressort du procès-verbal de transport et des pièces du dossier que la SARL Espace Oméga se trouvait exploitée sur 12.000 m² de la parcelle HN [Cadastré 1] d'une surface totale de 26.839 m², à [Localité 12], dans le périmètre de la réserve foncière concernée par le projet Ecocité sur la commune de [Localité 16], en zone péri-urbaine, à proximité immédiate de la zone d'activités de [Localité 12], de la zone commerciale de [Localité 17], proche de la commune de l'Etang [Localité 16] et du centre-ville de [Localité 16] mais également du centre hospitalier de l'Ouest de l'île.

La surface louée est desservie, de manière directe sur le côté Ouest, par la RN 7 route de l'axe mixte de [Localité 12] et la RN 1, le plus grand des axes routiers, peut être rejoint par sa façade Est.

Le terrain objet du bail est relativement plat, de forme rectangulaire. Il se compose de deux parties, une première de 9.000 m² dédiée à l'activité événementielle et une seconde de 3.000 m² d'espace de parking non bitumé, recouvert de gravillons. La zone principale s'ouvre sur un grand portail flanqué de part et d'autre de colonnes imposantes en hauts desquelles repose un fronton où est inscrit le nom de l'enseigne. L'entrée débouche sur une cour d'accueil bordées de murets en pierres de lave supportant de la végétation avec deux kiosques créoles type guetali de chaque côté et une fontaine au centre avec jadis un mur de cascade artificielle puis, un accès aux espaces proprement dits par un petit pont donnant sur une surface bétonnée très épaisse supportant une structure en aluminium d'un grand chapiteau pour des réceptions dont il ne reste, lors du transport, que la carcasse et des bâches déchirées (construction selon permis précaire). A l'arrière se situe une reproduction d'une très petite case créole (construction précaire), en partie détruite, et à côté une structure modulaire en ruine. A droite de la case, se trouve un autre chapiteau plus petit que le premier devant lequel s'étend une grande parcelle recouverte de végétation en friche offrant une vue sur le Maïdo sur laquelle apparaît une autre dalle (piste de danse). A gauche du petit chapiteau se trouve un grand espace gravillonné donnant accès à un amphithéâtre en béton brut de 6 niveaux d'assises (construction précaire - en dur).

Les lieux n'étant plus exploités, l'emprise a été squattée et en grande partie dégradée voire détruite par les squatters concernant les aménagements qui composaient les espaces dédiés à l'activité de la SARL Espace Oméga mais il a été permis de s'imaginer des infrastructures agréables pour la clientèle, de grandes dimensions, avec des parties distinctes, le tout dans un décor typique, avec des espaces végétalisés, à l'abri des regards, offrant une belle vue sur montagne en plein jour.

Sur l'absence de relocalisation

Selon l'article L. 314-2 du Code de l'urbanisme, les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

Dans le cadre de l'enquête préalable d'utilité publique concernant le site Cambaie Oméga, il ressort des pièces versées par le TCO que, le 14 janvier 2014, et dans la continuité des échanges qui se sont tenus entre [P] [G] et le commissaire enquêteur, il a expressément été proposé à M. [G] de l'accompagner pour réfléchir à différents scénari de réimplantation de l'entité Espace Oméga de manière à ce qu'elle puisse poursuivre son activité.

Il était, en effet, nécessaire de mener une réflexion contradictoire et préalable à toutes propositions de réimplantation de l'Espace Oméga compte tenu de ses infrastructures particulières à relocaliser.

Contrairement à ce qu'indique la défenderesse, il ne saurait s'agir d'un relogement comme elle le dit, à l'instar de locataires d'un immeuble d'habitation ou d'une société employant du personnel dans des bureaux ou locaux. En effet, le site d'Espace Oméga n'hébergeait aucun personnel et offrait des espaces et infrastructure vides destinés à accueillir des prestations événementielles avec leur propres personnels et matériels. Les bâtis étaient minimalistes et autorisés, seulement à titre précaire, une petite case créole non habitable, amphithéâtre en béton, des infrastructures principales (chapiteaux) démontables et transportables, le tout sur une surface importante proposant des espaces distincts suffisamment éloignés les uns des autres, comme observé lors du transport sur les lieux pour mener différents événements en même temps.

Ainsi, le site loué par la SARL Espace Oméga ne constituait nullement des structures traditionnelle de type bureaux ou a fortiori de locaux d'habitation aisément relocalisables, ce pourquoi une réflexion d'ensemble devait être menée en amont, comme proposé.

Si la défenderesse soutient que le TCO a méconnu son droit au "relogement", force est pourtant de relever que par courrier en réponse, adressé par mail le 20 janvier 2014, [P] [G] a répondu au TCO rester coi devant une proposition de relocalisation car il n'en a jamais été question pour sa part.

Il a écrit rester convaincu de la maturité de son projet de création d'une surface commerciale, soit d'un centre commercial pour répondre aux attentes conjoncturelles, démographiques et d'emplois dans la zone, tandis que le projet Ecocité envisagé n'est, selon lui, pas abouti. M. [G] a ainsi précisé refuser "catégoriquement de relocaliser les activités Espace Oméga et Pur Oméga qui, une fois encore, ne font pas partie de nos demandes".

Devant ce refus catégorique, le TCO n'a pas été en mesure de faire une quelconque proposition de relocalisation, étant répété que pour qu'elle soit envisagée, il était primordial, compte tenu de la configuration atypique des lieux et sur 12.000 m²,

d'organiser une concertation préalable. Devant la fin de non recevoir de M. [G], aucune proposition de relocalisation ne pouvait raisonnablement être faite.

La SARL Espace Oméga ne peut à présent, et pour les besoins de la cause consistant en réalité uniquement à retarder le projet du TCO qu'elle critique, venir reprocher à ce dernier l'absence de proposition de "relogement" alors qu'elle a purement et catégoriquement refusé l'idée même d'une relocalisation, 10 ans avant la présente procédure, ce dont le précédent juge de l'expropriation n'avait sans doute pas eu connaissance lorsqu'il a pris son ordonnance du 27 janvier 2020 outre qu'à cette date, aucun transport sur les lieux n'avait été organisé.

Il ressort de l'article L.322-12 du Code de l'expropriation auquel renvoie l'article L.314-5 du Code de l'urbanisme que l'expropriant peut, en lieu et place du paiement d'une indemnité, offrir au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé un local équivalent situé dans la même agglomération. Il s'agit donc d'une option pour l'expropriant qui use dans la présente procédure de celle consistant à proposer une indemnité d'éviction, à laquelle répond d'ailleurs la défenderesse dans ses demandes infiniment subsidiaires.

En tout état de cause, il doit être rappelé le juge de l'expropriation est, dans cette espèce, saisi précisément au titre d'une indemnité d'éviction commerciale et non au titre d'une quelconque expulsion.

Il convient, au vu de ce qui précède, de débouter la SARL Oméga de sa demande principale tendant à juger que le TCO a méconnu son droit au relogement, d'une part parce qu'il n'était pas question d'un relogement, et, d'autre part, parce que la défenderesse a catégoriquement rejeté, 10 ans auparavant, toute idée de relocalisation, ce qu'elle ne peut, sans mauvaise foi, nier aujourd'hui.

Elle sera également déboutée de sa demande subsidiaire tendant à rejeter au fond l'ensemble des demandes du TCO, notamment la demande de fixation d'indemnités d'expropriation, le juge n'étant pas saisi à ce titre.

Sur l'indemnité d'éviction commerciale

L'expropriation peut être réparée soit par l'allocation d'une telle indemnité soit en nature, par l'offre d'un local équivalent, si l'expropriant le décide ce qui n'est pas le cas.

Le TCO propose une indemnité d'éviction totale de 87.000 euros (75.000 euros à titre d'indemnité principale, 6.350 euros à titre d'indemnité de emploi, 1.500 euros à titre d'indemnité pour frais administratifs et 4.344 euros à titre d'indemnité pour frais commerciaux.).

La SARL Espace Oméga demande une indemnité d'éviction totale de 211.000 euros soit, 160.000 euros au titre de l'indemnité d'éviction principale, 16.000 euros au titre de l'indemnité de remplacement et 35.000 euros à titre d'indemnités accessoires.

La commissaire du gouvernement propose quant à elle une indemnité d'éviction totale de 148.298,60 euros soit, 126.600 euros au titre de l'indemnité principale, 11.510 euros pour l'indemnité de remplacement, aucun frais de réinstallation, 1.500 euros au titre des frais administratifs et 8.688,60 euros pour le trouble commercial.

Sur l'indemnité principale

L'article L.145-14 du Code de commerce prévoit que le bailleur doit payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction 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.

Devenu propriétaire à compter de la consignation des indemnités d'expropriation, le TCO s'est substitué à la société OCIMMO bailleuse de la SARL Espace Oméga selon bail commercial du 11 mai 2015. Il doit donc une indemnité d'éviction selon l'option choisie.

Afin de la déterminer, il convient de déterminer au préalable la valeur du droit au bail et celle du fonds de commerce et de retenir, comme il est d'usage, la valeur plus importante des deux.

Valeur du droit au bail

Composante de la valeur totale du fonds de commerce, le droit au bail est un capital correspondant à l'intérêt pour la personne morale concernée d'être située dans un emplacement donné, pour y exercer une activité donnée moyennant un loyer donné, étant précisé que ce droit au bail est élevé si l'emplacement est bon, la destination contractuelle large et le loyer modéré, et l'on verra que c'est le cas.

Pour calculer le droit au bail, on retiendra le montant issu de la différence de la valeur locative du marché moins le loyer effectif ou tel qu'il aurait été perçu en cas de continuation du bail multiplié par un coefficient de commercialité ou de situation compris sur une échelle généralement comprise entre 1 à 10 selon les critères in concreto du site.

La valeur locative du marché dans la zone autour du bien en cause est, selon les termes de comparaison trouvés par la commissaire du gouvernement, située entre 2 euros et 2,80 euros le m² par mois, soit une moyenne de 2,53 euros le m² mensuel.

Le loyer effectif de la SARL défenderesse est de 5.000 euros par mois, soit donc 0,42 euros le m² mensuel pour 12.000 m² loués.

S'agissant du coefficient multiplicateur, le TCO conteste celui de 5 retenu par la commissaire du gouvernement disant qu'il ne peut être supérieur à 3 car la SARL Espace Oméga se situe dans une zone artisanale dans laquelle s'exercent des activités de production sans aucun lien avec l'objet de sa société, que la parcelle louée est, en outre, en retrait de la voie publique et qu'elle ne bénéficie, tant depuis la N1 que de la N7, d'aucune visibilité.

Il ressort des barèmes reproduits en page 5 des écritures du TCO que les coefficients de 1 à 3 sont qualifiés de médiocres soit, des emplacements empreints d'une commercialité souffrant manifestement de nombreuses carences; le coefficient 3 notant quant à lui une commercialité très faible, une rue en retrait et une faible densité de population.

Le coefficient 5 correspond à une bonne situation. Il a été appliqué par la commissaire du gouvernement compte tenu de la configuration rare du site de 12.000 m², de sa bonne commercialité comme se situant à proximité de la zone d'activités de [Localité 12] et des axes routiers à proximité.

Si ces éléments sont exacts, il y a lieu de dire, ce qui n'est pas contesté et comme vérifié lors du transport, que le site ne bénéficie strictement d'aucune visibilité depuis la voie publique, ce qui ne pouvait attirer le regard des utilisateurs de la voie publique. En outre, ces utilisateurs ne passent que quasi-exclusivement en voiture, les espaces de voiries étant trop vastes pour les fréquenter habituellement à pied. La commercialité de la SARL Espace Oméga ne tenait donc que par sa publicité, son site Web et le bouche à oreille.

Il est au surplus à retenir, comme le fait le TCO, que la proximité avec la zone d'activité de [Localité 12] n'est pas aussi pertinente que l'expose la commissaire du gouvernement en ce que les activités proposées sont sans lien aucun avec l'objet social de la défenderesse et ses clients n'avaient aucun intérêt en venant sur son site (événements festifs, séminaires) de coupler leur venue avec un passage dans une zone d'activités offrant des productions totalement différentes, a fortiori en horaires de soir ou en jours ouvrés.

Il convient de dire à ces égards que le coefficient multiplicateur de 4,5, qui note une situation géographique et une bonne desserte du site, semble pertinent. Cependant, il ne prend pas suffisamment en compte le caractère rare et atypique des lieux, soit le

caractère exceptionnel (difficilement relocalisable de ce fait) offert aux clients des événements organisés tant par l'espace proposé (9.000 m² d'espaces commerciaux et 3.000 m² de parking) que par le caractère malgré tout intimiste réservé, sans vis à vis autre que la nature en journée, plusieurs manifestations pouvant cohabiter.

Ces particularismes méritent, malgré les défauts répertoriés plus tôt, le coefficient de 5 notant une bonne situation, ce qui est le cas.

Ainsi, au titre de la méthode de calcul indiquée plus haut, il sera retenu 2,53 euros le m² (valeur locative du marché) – 0,42 euros le m² de loyer x 12.000 m² loués = 25.320 euros x 5 = 126.600 euros pour la valeur du droit au bail.

Valeur du fonds de commerce

L'article 145-14 précité dit que l'indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminée selon les usages de la professions.

Il s'agit d'appliquer un recouplement entre la méthode relative aux barèmes de la profession considérée et la méthode de valorisation par le chiffre d'affaire avec application d'un coefficient correctif, pour apprécier le potentiel de la société, selon des mutations de fonds de commerce comparables.

Selon le bail commercial, la SARL Espace Oméga a débuté son activité commerciale le 1er juillet 2011.

Il est d'usage de prendre en compte les 3 derniers chiffres d'affaire précédant le jugement fixant l'indemnité d'expropriation.

Le TCO demande de retenir les chiffres d'affaire de 2021 à 2024 tandis que la commissaire du gouvernement prend en compte ceux de 2012 à 2014 eu égard au jugement fixant les indemnités d'expropriation du 02 février 2015 (rectifié le 24 février 2015).

Si la Cour d'appel a, par un arrêt du 13 novembre 2017 révisé à la baisse l'indemnité due, force est de relever que la défenderesse ne produit pas ses chiffres d'affaires pour les années 2014 à 2016.

Il sera dès lors pris en compte ceux relatifs aux 3 années 2012 (124.769 euros), 2013 (195.728 euros) et 2014 (173.722 euros) qui précèdent le jugement du 02 février 2015, soit un chiffre d'affaire moyen de 164.756 euros.

Il est à relever qu'aucune cession de fonds de commerce comparable n'est intervenue dans la zone du bien entre le 1er janvier 2019 et 31 décembre 2013, étant précisé qu'il est particulièrement difficile d'observer des mutations de cette nature compte tenu des particularités du site commercial dont il s'agit.

Mais, au niveau national, en extrayant les mutations très basses ou très élevées peu pertinentes, il convient de retenir les termes 2, 3, 4 et 5 de référence proposés par la commissaire du gouvernement s'agissant de cessions de fonds de commerce pour des activités d'événementiel, le premier à [Localité 18] en Haute-Savoie pour un taux de 52 % du prix moyen du chiffre d'affaire de cette société, le second à [Localité 13] en Haute-Garonne pour 51 %, le troisième à [Localité 14] dans le Finistère pour 61 % et le dernier à [Localité 10] en Haute-Savoie pour 44 %, ce qui donne un taux moyen de 52 %.

Concernant les barèmes de la profession, seul le traité de l'évaluation des fonds de commerce de Fabre-Reguillon des éditions du Moniteur de février 2021 a expertisé cette branche d'activité pour un ratio en pourcentage du chiffre d'affaire hors taxe de 58 %, lequel demeure en adéquation avec celui obtenu par la moyenne des mutations exposées plus haut, ainsi que le souligne pertinemment la commissaire du gouvernement.

La moyenne des deux taux retenue est donc de 55 %. En multipliant 55 % avec le chiffre d'affaire moyen retenu de 164.756 euros pour la SARL défenderesse, l'on obtient la somme de 90.615,98 euros, soit une somme inférieure à celle de la valeur du droit au bail de 126.600 euros, a fortiori inférieure à celle retenue par la direction régionale des Finances Publiques de 29.000 euros.

L'indemnité principale sera donc de 126.600 euros.

Le TCO et la SARL Espace Oméga seront déboutées du surplus de leurs demandes respectives à ce titre.

Sur l'indemnité de emploi

Vu l'article R.322-5 du Code de l'expropriation,

L'indemnité principale constitue l'assiette de calcul de l'indemnité de emploi laquelle est calculée de manière forfaitaire par application de taux dégressifs par tranches sur le montant principal de 5 % pour la tranche allant de 0 à 23.000 euros et de 10 % au-dessus de 23.000 euros.

Ainsi depuis l'assiette de 126.600 euros, il sera retenu 1.150 euros pour la première tranche et 10.360 au titre des 10 % du reliquat pour la deuxième tranche, soit 11.510 euros.

L'indemnité de emploi sera donc de 11.510 euros.

Le TCO et la SARL Espace Oméga seront déboutées du surplus de leurs demandes respectives à ce titre.

Sur les indemnités accessoires

La commissaire du gouvernement propose 1.500 euros au titre des frais administratifs et 8.688,60 euros pour le trouble commercial.

La SARL Oméga demande des indemnités accessoires à hauteur de 35.000 euros sans les préciser.

Le TCO propose les sommes de 1.500 euros à titre d'indemnité pour frais administratifs et 4.344 euros à titre d'indemnité pour frais commerciaux. Il dit que le préjudice de trouble commercial proposé par la commissaire du gouvernement ne peut être alloué comme non demandé par la défenderesse.

Force est de constater que la demande de la SARL Espace Oméga est des plus vagues et qu'elle ne demande rien, en effet, au titre du trouble commercial. Rien ne peut donc lui être accordé de ce chef.

Si le TCO indique que le juge ne peut accorder de somme au titre des frais administratifs faute de demande de la principale concernée, il est à noter que le TCO proposant lui-même d'accorder 1.500 euros au titre de ces derniers frais, le juge s'en trouve de fait saisi.

Rien ne justifie d'écarter la somme de 1.500 euros au titre des frais administratifs et cette somme sera donc accordée à la SARL Espace Oméga.

S'agissant des frais commerciaux proposés par le TCO à hauteur de 4.344 euros, rien ne s'oppose non plus à les accorder à la défenderesse même si la nature de ces frais reste des plus floues. Mais, faute de demande plus lisible de la défenderesse, a fortiori au titre du trouble commercial, cette somme lui sera allouée du chef de frais commerciaux.

La SARL Oméga n'expliquant pas à quoi correspond la somme de 35.000 euros qu'elle sollicite, elle sera déboutée du surplus de sa demande au titre des frais accessoires.

Sur les autres demandes

S'il serait inéquitable de laisser à la SARL Espace Oméga la charge des frais non répétables engagés par elle pour faire valoir ses droits en justice suite à la requête du TCO, il convient de ramener la somme demandée à de plus justes proportions, la défenderesse succombant notamment nombre de ses demandes intégralement ou partiellement.

Il convient de condamner le TCO à lui verser la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il convient de laisser les dépens de l'instance au TCO.

Le jugement est, pour rappel, de plein droit exécutoire par provision, frais irrépétables et dépens compris.

PAR CES MOTIFS

La juge de l'expropriation statuant publiquement, par jugement contradictoire, et en premier ressort,

FIXE au titre des indemnités dues à la SARL Espace Oméga, représentée par [P] [G], pour son éviction commerciale sur 12.000 m² de la parcelle HN [Cadastre 1] située [Adresse 15] sur la commune de [Localité 16] (Réunion), objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique au profit de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) pour se constituer des réserves foncières dans le cadre du projet urbain Ecocité, les sommes suivantes :

— 126.600 euros (cent-vingt-six mille six-cent euros) au titre de l'indemnité principale,

— 11.510 euros (onze mille cinq-cent-dix euros) au titre de l'indemnité de emploi,

— 1.500 euros (mille cinq cent euros) au titre des frais administratifs,

— 4.344 euros (quatre mille trois-cent-quarante-quatre euros) au titre des frais commerciaux ;

DÉBOUTE la SARL Espace Oméga, représentée par [P] [G], de sa demande principale tendant à juger que le TCO a méconnu son droit au relogement, de sa demande subsidiaire tendant à rejeter au fond la demande du TCO en fixation d'indemnités d'expropriation, et du surplus de ses demandes ;

DÉBOUTE la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) du surplus de ses demandes ;

CONDAMNE la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) à payer à la SARL Espace Oméga, représentée par [P] [G], la somme de 1.500 euros (mille cinq cent euros) sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

LAISSE les dépens à la charge de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) et en tant que de besoin l'y condamne ;

RAPPELLE que le présent jugement est de plein droit exécutoire par provision, frais irrépétables et dépens compris.

La présente décision a été signée par le juge de l'expropriation et le Greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DE L'EXPROPRIATION