
Cour d'appel de Paris, Pôle 5 - chambre 3, 30 septembre 2021, n° 19/13340

Sur la décision

Référence :CA Paris, pôle 5 - ch. 3, 30 sept. 2021, n° 19/13340

Jurisdiction :Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 19/13340

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Paris, 16 mai 2019, N° 17/17583

Dispositif :Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président :Sandrine GIL, président

Avocat(s) :André JACQUIN, Isabelle GABRIEL, Olivier JACQUIN

Cabinet(s) :G 2 & H, BDL AVOCATS, JACQUIN MARUANI & ASSOCIES

Parties :SAS LIBRAIRIE BIRET

Texte intégral

Copies exécutoires

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRET DU 30 SEPTEMBRE 2021

(n° , 14 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/13340 - N° Portalis 35L7-V-B7D-CAHXT

Décision déférée à la Cour : Jugement du 17 Mai 2019 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 17/17583

APPELANTS

Monsieur C X

né le [...] à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

[...]

[...]

représenté par M^e Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480, avocat postulant

assisté de M^e Isabelle GABRIEL de la SELARL G 2 & H, avocat au barreau de PARIS, toque : U0004, avocat plaidant

Madame I-J X épouse LE Z

née le [...] à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

[...]

[...]

représentée par M^e Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480, avocat postulant

assistée de M^e Isabelle GABRIEL de la SELARL G 2 & H, avocat au barreau de PARIS, toque : U0004, avocat plaidant

Madame E X

née le [...] à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

[...]

[...]

représentée par M^e Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480, avocat postulant

assistée de M^e Isabelle GABRIEL de la SELARL G 2 & H, avocat au barreau de PARIS, toque : U0004, avocat plaidant

Madame F X

née le [...] à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

[...]

[...]

représentée par M^e Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480, avocat postulant

assistée de M^e Isabelle GABRIEL de la SELARL G 2 & H, avocat au barreau de PARIS, toque : U0004, avocat plaidant

INTIMEE

SAS LIBRAIRIE BIRET agissant en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 622 047 751

[...]

[...]

représentée par M^e Nathalie LESENECHAL, avocat au barreau de PARIS, toque : D2090, avocat postulant

assistée de M^e André JACQUIN de la SAS JACQUIN MARUANI & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0428 avocat plaidant substitué par M^e Olivier JACQUIN de la SAS JACQUIN MARUANI & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0428, avocat plaidant

PARTIE INTERVENANTE

S.A.S. SYBSO prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 833 826 068

[...]

[...]

représentée par M^e Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480, avocat postulant

assistée de M^e Isabelle GABRIEL de la SELARL G 2 & H, avocat au barreau de PARIS, toque : U0004, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 18 Mai 2021, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Sandrine GIL, conseillère, chargée du rapport et Madame Elisabeth GOURY, conseillère

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Sandrine GIL, conseillère faisant fonction de présidente

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

Madame Laurence CHAINTRON, conseillère

qui en ont délibéré

Greffière, lors des débats : Madame I-Gabrielle de La REYNERIE

ARRÊT :

— contradictoire

— par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

— signé par Madame Sandrine GIL, conseillère faisant fonction de présidente et par Madame I-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte des 29 novembre et 4 décembre 2000, M^{me} X veuve Y a donné à bail en renouvellement à la société LIBRAIRIE BIRET un **local commercial dépendant d'un immeuble sis [...] pour 9 ans à compter rétroactivement du 1^{er} avril 1997 et pour l'exercice d'une activité de librairie-tabac-vente d'articles de souvenirs et cadeaux.**

Le bail a été renouvelé pour 9 ans à compter du 1^{er} avril 2006 suite au congé avec offre de renouvellement délivré par le bailleur le 14 septembre 2005, moyennant un prix annuel en principal de 124.804 euros, soit à la valeur locative en raison de la modification notable au cours du bail expiré des facteurs locaux de commercialité.

Par acte d'huissier de justice du 30 juin 2015 délivré au mandataire de ses bailleurs, M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X (les consorts X), la société LIBRAIRIE BIRET a sollicité le renouvellement de son bail à compter du 1^{er} juillet 2015. Par actes extrajudiciaires des 23 et 24 juillet 2015 sur et aux fins de l'acte précédent, elle a sollicité le renouvellement de son bail à compter du 1^{er} octobre 2015.

Par acte d'huissier de justice du 21 septembre 2015, les consorts X ont refusé le renouvellement du bail, offrant le paiement d'une indemnité d'éviction. Ils ont

ensuite saisi par acte du 8 février 2016 le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris qui a, par ordonnance du 25 mars 2016, ordonné une expertise confiée à M. A pour recueillir des éléments sur le

montant des indemnités d'éviction et d'occupation réciproquement dues.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 26 juin 2017, concluant à une perte du fonds de commerce, à une indemnité d'éviction principale égale au droit au bail de 4.599.000 euros en cas de plafonnement du loyer et de 3.666.000 euros en cas de déplafonnement, à des indemnités accessoires de 546.819 euros ou de 453.519 euros suivant les hypothèses et à une indemnité d'occupation annuelle de 219.375 euros.

Les conjoints X ont alors fait assigner la société LIBRAIRIE BIRET devant le tribunal de grande instance de Paris par acte du 12 décembre 2017 en fixation des indemnités réciproquement dues.

Par jugement en date du 17 mai 2019, le tribunal de grande instance de Paris a :

— Constaté que le refus de renouvellement délivré le 21 septembre 2015 par M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X à la société LIBRAIRIE BIRET a mis fin, à compter du 30 septembre 2015, au bail liant les parties et portant sur les locaux situés [...] ;

— Dit que ce congé a ouvert droit pour la société LIBRAIRIE BIRET au paiement d'une indemnité d'éviction et que celle-ci est redevable d'une indemnité d'occupation du 1^{er} octobre 2015 jusqu'à son départ effectif des locaux ;

— Fixé à la somme globale de 4.651.819 euros outre frais de déménagement et de licenciement sur justificatifs le montant de l'indemnité d'éviction due solidairement par M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X à la société LIBRAIRIE BIRET qui se décompose ainsi :

— indemnité principale : 4.149.000 euros,

— indemnités accessoires : 502.819 euros

pour frais de emploi : 414.900 euros

pour trouble commercial : 85.919 euros.

pour frais administratifs : 2.000 euros,

pour frais de déménagement et de licenciement et sur justificatifs,

— Fixé le montant de l'indemnité d'occupation due par la société LIBRAIRIE BIRET à M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X, pris ensemble, à la somme annuelle de 219.375 euros, hors taxes et charges, et sans indexation ;

— Dit qu'ont couru des intérêts au taux légal sur le différentiel entre le loyer effectivement acquitté et l'indemnité d'occupation finalement fixée, à compter du 12 décembre 2017 pour les indemnités échues avant cette date, puis à compter de chaque échéance

trimestrielle pour les indemnités échues postérieurement ;

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

— Condamné solidairement M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X,

M^{me} E X et M^{me} F X aux dépens, en ce inclus les frais d'expertise confiée à M. A et dit qu'ils pourront être recouverts dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile ;

— Condamné solidairement par M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X à payer à la société LIBRAIRIE BIRET la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

— Dit n'y avoir lieu au prononcé de l'exécution provisoire ;

— Rejeté toutes autres demandes plus amples ou contraires.

Par déclaration en date du 2 juillet 2019, Monsieur C X, MADAME I-J X épouse LE Z, Madame E X et Madame F X ont interjeté appel de ce jugement.

Par déclaration en date du 5 juillet 2019, la SAS LIBRAIRIE BIRET a interjeté appel de ce jugement.

Par ordonnance en date du 5 mars 2020, le conseiller en charge de la mise en état de la Cour d'appel de Paris, Pôle 5 ' Chambre 3 a ordonné la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros 19/13340 et 19/13675 - N° Portalis 35L7-V-B7D-CAIT5' et dit qu'elles se poursuivront sous le numéro 19/13340.

La société SYBSO, qui a acquis les locaux donnés à bail selon acte notarié du 10 décembre 2019, est intervenue volontairement à l'instance par conclusions notifiées par le RPVA le 23 décembre 2019.

Dans leurs dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 17 mai 2021, Monsieur C X, Madame I-J X épouse LE Z, Madame E X, Madame F X et la société SYBSO, SAS demandent à la Cour de :

Vu l'article L 145 14 du Code de Commerce,

Vu les pièces versées aux débats,

— RECEVOIR les conjoints X aux droits desquels vient désormais la société SYBSO en leur appel incident et les y déclarer bien fondés ;

— PRENDRE ACTE de l'intervention volontaire de la société SYBSO ;

— PRENDRE ACTE que la société SYBSO est subrogée dans les droits des conjoints X quant au paiement de l'indemnité d'éviction et bénéficiaire de l'indemnité d'occupation ;

Ce faisant :

— DÉBOUTER La Société LIBRAIRIE BIRET de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

— CONFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la compensation entre le montant de l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'occupation s'opérera de plein droit';

— REFORMER le jugement entrepris en ce qu'il :

— a considéré l'absence de modification notable, au cours du bail expiré des facteurs locaux de commercialité pour le commerce considéré,

— a fixé l'indemnité principale à la somme de 4.149.000 ' ,

— a fixé les frais de remploi à la somme de 414.900 ' ,

— a fixé les frais administratifs à la somme de 2.000 ' ,

— n'a pas déduit des indemnités accessoires le profit sur vente du stock à hauteur de 17.944 ' ,

— a fixé l'indemnité d'occupation à la somme de 219.375 ' HT et charges, sans indexation,

— a fait courir les intérêts au taux légal sur le différentiel entre le loyer effectivement acquitté et l'indemnité d'occupation finalement fixée, à compter du 12 décembre 2017 pour les indemnités échues avant cette date, puis à compter de chaque échéance trimestrielle pour les indemnités échues postérieurement,

— a condamné les consorts X aux dépens comprenant les frais d'expertise judiciaire ainsi qu'à 5.000 ' au titre de l'article 700';

Et statuant à nouveau :

— CONSTATER, DIRE ET JUGER que la Société LIBRAIRIE BIRET est occupant sans titre disposant d'un droit au maintien dans les lieux provisoire à compter du 1^{er} juillet 2015 jusqu'au 25 novembre 2020';

— CONSTATER, DIRE ET JUGER que le montant du loyer du bail s'il avait été renouvelé doit être déplafonné compte tenu de l'augmentation notable des facteurs locaux de commercialité';

A titre principal :

— FIXER le montant de l'indemnité d'éviction due par la société SYBSO à la Société LIBRAIRIE BIRET à la somme de 2.498.276 ' et la débouter de ses demandes de condamnation au titre des indemnités accessoires;

A titre subsidiaire

— FIXER le montant de l'indemnité d'éviction due par la société SYBSO à la Société LIBRAIRIE BIRET à la somme de 2.817.078 ' , se décomposant comme suit :

— Valeur du droit au bail (sur la base d'un loyer annuel déplafonné 292.500 ') : 2.498.276 ' ,

— Frais de remploi 10 %: 249.827 ' ,

— Trouble commercial: 85.919 ' ,

— Frais de radiation: 1.000 ' ,

— A déduire profit sur vente du stock: -17.944 ' ,

— Frais de déménagement sur justificatifs'

— FIXER le montant de l'indemnité d'occupation que la Société LIBRAIRIE BIRET sera condamnée à régler à la société SYBSO à la somme annuelle de 263.250 ' hors taxes et hors charges, soit 21.937,50 ' hors taxes et hors charges par mois, à compter du 1^{er} juillet 2015 jusqu'au 25 novembre 2020';

— DIRE ET JUGER que cette somme sera réactualisée tous les ans au 1^{er} juillet de chaque année sur la base de l'indice ILC';

— DIRE que les indemnités d'occupation arriérées produiront arriérés au taux légal à compter du 1^{er} juillet 2015 conformément aux dispositions de l'article 1055 du Code civil, et que [sic]';

— CONDAMNER la Société LIBRAIRIE BIRET à verser à la Société SYBSO la somme de 20.000 ' au titre de l'article 700 du Code de procédure civile';

— CONDAMNER la Société LIBRAIRIE BIRET en tous les dépens qui intégreront les frais et honoraires de l'Expert Judiciaire et dont le montant pourra être recouvré directement par Maître Frédéric LALLEMENT, Avocat à la Cour, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 5 mai 2021, la SAS LIBRAIRIE BIRET demande à la Cour de :

Vu l'article L.145-14 du Code de commerce,

Vu l'article 1199 du code civil,

Vu les pièces versées aux débats,

Vu le jugement en date du 17 mai 2019,

— CONFIRMER le jugement rendu le 17 mai 2019 par le Tribunal de Grande Instance de Paris en ce qu'il :

'Constata que le refus de renouvellement délivré le 21 septembre 2015 par M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X à la société LIBRAIRIE BIRET a mis fin, à compter du 30 septembre 2015, au bail liant les parties et portant sur les locaux situés [...],

Dit que ce congé a ouvert droit pour la société LIBRAIRIE BIRET au paiement d'une indemnité d'éviction et que celle-ci est redevable d'une indemnité d'occupation du 1^{er} octobre 2015 jusqu'à son départ effectif des locaux,

Dit qu'ont couru des intérêts au taux légal sur le différentiel entre le loyer effectivement acquitté et l'indemnité d'occupation finalement fixée, à compter du 12 décembre 2017 pour les indemnités échues avant cette date, puis à compter de chaque échéance trimestrielle pour les indemnités échues postérieurement,

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 solidairement M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X aux dépens, en ce inclus les frais d'expertise confiée à M. A et dit qu'ils pourront

être recouverts dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile,";

— INFIRMER le jugement rendu le 17 mai 2019 par le Tribunal de Grande Instance de Paris pour le surplus;

— DÉBOUTER M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, Mme

E X, M^{me} F X et la SAS SYBSO, de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions';

STATUANT À NOUVEAU,

— RECEVOIR la société LIBRAIRIE BIRET en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions';

— FIXER l'indemnité principale d'éviction due par l'ensemble des bailleurs solidairement entre eux à la société LIBRAIRIE BIRET à la somme de 6.953.000 euros (SIX MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS)';

— FIXER le montant des indemnités accessoires se décomposant comme suit :

— 695.300 ' au titre des frais de remploi,

— 85.919 ' au titre du trouble commercial,

— 81.430,19 ' au titre des pertes sur stock,

— 37.500 ' au titre des frais de réinstallation,

— 10.000 ' au titre des frais de formalités diverses,

— 179.656,15' au titre des frais de licenciement';

— CONDAMNER M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X, M^{me} F X et la SAS SYBSO solidairement entre eux au paiement d'une indemnité principale d'éviction d'un montant de 6.953.000 euros (SIX MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS)';

— CONDAMNER M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X, M^{me} F X et la SAS SYBSO solidairement entre eux au paiement des indemnités accessoires d'éviction, à parfaire en cours d'instance, se décomposant comme suit :

— 695.300 ' au titre des frais de remploi,

— 85.919 ' au titre du trouble commercial,

— 81.430,19 ' au titre des pertes sur stock,

— 37.500 ' au titre des frais de réinstallation,

— 10.000 ' au titre des frais de formalités diverses,

— 179.656,15' au titre des frais de licenciement';

— CONDAMNER M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X, M^{me} F X et la SAS SYBSO solidairement entre eux à rembourser à la société LIBRAIRIE BIRET ses frais de déménagement, sur justificatifs';

— DIRE et JUGER que le paiement de l'indemnité d'éviction interviendra selon les modalités prévues à l'article L 145-29 du code de commerce;

— FIXER le montant de l'indemnité d'occupation à la somme annuelle de 151.875 euros HT et HC à compter

du 1^{er} juillet 2015;

— CONSTATER que la société LIBRAIRIE BIRET a libéré les Locaux Loués et a restitué les clés aux Bailleurs le 25 novembre 2020;

— DIRE ET JUGER que l'indemnité d'occupation portera sur la période comprise entre le 1^{er} juillet 2015 et le 25 novembre 2020;

— CONDAMNER M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X, M^{me} F X et la SAS SYBSO solidairement entre eux au paiement de la somme de 15.000 ' en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile';

— CONDAMNER M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X, M^{me} F X et la SAS SYBSO solidairement entre eux aux entiers dépens de première instance, et d'appel, outre les frais d'expertise judiciaire qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 18 mai 2021.

MOTIFS

Sur la fixation de l'indemnité d'éviction

Selon l'article L.145-14, alinéa 2 du code de commerce, l'indemnité d'éviction 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.

L'indemnité d'éviction a ainsi pour objet de compenser le préjudice qui résulte pour le locataire du refus du renouvellement du bail.

1. Sur l'indemnité principale

Il est usuel de mesurer les conséquences de l'éviction sur l'activité exercée afin de déterminer si cette dernière peut être déplacée sans perte importante de clientèle auquel cas l'indemnité d'éviction prend le caractère d'une indemnité de transfert ou si l'éviction entraînera la perte du fonds, ce qui confère alors à l'indemnité d'éviction une valeur de remplacement.

Si le fonds n'est pas transférable, l'indemnité principale correspond à la valeur du fonds; si la valeur du droit au bail est supérieure à la valeur marchande du fonds, déterminée selon les usages de la profession, le locataire doit se voir allouer une indemnité égale à la valeur du droit au bail.

En l'espèce, il est admis par les parties que l'éviction entraîne la perte du fonds de commerce et celles-ci considèrent qu'en tout état de cause et quel que soit le mode de calcul, la valeur marchande du fonds est inférieure à la valeur du droit au bail, de sorte que l'indemnité principale doit être fixée à la valeur du droit au bail, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer

sur la valeur marchande du fonds, ce à l'instar du jugement qui a procédé ainsi.

La cour rappelle que la valeur du droit au bail se calcule par la différence entre la valeur de marché et le loyer qui aurait été perçus si le bail avait été renouvelé, cette différence étant elle-même affectée d'un coefficient multiplicateur au regard de l'intérêt des locaux pour l'activité exercée.

La cour renvoie à la motivation du jugement, non critiqué sur ces points, s'agissant du descriptif des locaux et de la surface pondérée des locaux expertisés, à savoir 37,50 m²P.

Il n'est pas discuté que la SAS LIBRAIRIE BIRET a restitué les locaux le 25 novembre 2020.

Les appelants critiquent le jugement entrepris en ce qu'il a considéré que le loyer du bail, s'il avait été renouvelé, aurait été plafonné. Ils font principalement valoir que pendant la durée du bail expiré, l'augmentation des enseignes nationales et de commerces indépendants coté pair, l'ouverture, la réouverture et rénovation de plusieurs hôtels et parkings de stationnement, l'ouverture de 5 nouvelles locomotives commerciales, l'augmentation du pouvoir d'achat de la population, l'augmentation de la fréquentation touristique de l'arc de Triomphe de plus de 40% caractérisent une modification notable des facteurs locaux de commercialité dont l'incidence ne peut qu'être favorable à l'activité de vente de cadeaux et souvenirs exercées par la SAS LIBRAIRIE BIRET dont la zone de chalandise est supérieure à 400 mètres dès lors que les touristes arpentent l[...]. Ils estiment que le tribunal n'a pas tiré les conséquences de la modification des facteurs locaux de commercialité qu'il a pourtant relevée alors que celle-ci a une influence directe et notable sur l'activité du preneur; que d'ailleurs, contrairement à ce que le jugement retient, l'augmentation du nombre de concurrents démontre l'augmentation du flux de chalands consécutive à l'augmentation de la fréquentation touristique à proximité immédiate de la boutique du locataire. Ils précisent que la boutique est un passage quasi obligatoire pour les touristes descendant l'avenue depuis le métro ou l'arc de triomphe; que le rétrécissement du trottoir au niveau des locaux ne saurait être considéré comme néfaste pour l'exploitation puisqu'il oblige les touristes à passer à proximité immédiate de la boutique. Les appelants concluent qu'en raison de la modification notable des facteurs locaux de commercialité au cours du bail expiré et l'incidence favorable qu'elle a sur l'activité du preneur, la règle du déplafonnement du loyer doit s'appliquer de sorte que le différentiel de loyer doit être calculé sur la base d'un loyer déplafonné, les bailleurs précisant que le chiffre d'affaires, dont la baisse est invoquée par l'intimée, n'est pas un élément de la valeur locative.

L'intimée soutient qu'elle exerce dans les locaux une activité de vente d'articles de souvenirs de Paris; que la fréquentation touristique de la ville de Paris, seule pertinente pour son activité, n'a cessé de décroître, surtout après les attentats des 7 et 9 janvier 2015; qu'elle fait face à une augmentation de la concurrence dans le secteur, le magasin se trouvant sous l'Arc de Triomphe, directement concurrent de son commerce litigieux, qui était de 20 m², a été remplacé par une

boutique ultramoderne de 150 m² lors de la rénovation de l'Arc de Triomphe en 2014; qu'en 2012, à la suite d'une délibération votée par la ville de Paris, les kiosques à journaux situés sur l[...] et notamment dans sa zone de chalandise, sont devenus des concurrents de son activité de souvenirs. Elle soutient que la quote-part des enseignes nationales a diminué; que les locomotives n'ont pas particulièrement évolué côté pair de l'avenue, à proximité de la place de l'Etoile. Selon elle la seule évolution positive est l'évolution de la fréquentation de l'Arc de Triomphe; que toutefois cet élément n'est pas suffisant alors que le flux des touristes est divisé entre les deux entrées de l'Arc de Triomphe; que lorsque les touristes sortent du métro Place de l'Etoile, ils se dirigent directement vers l'Arc de Triomphe plutôt que de faire demi-tour pour se rendre à son commerce; que le goulet d'étranglement situé devant ses locaux du fait de l'entrée du tunnel passant sous l'Arc de Triomphe ne constitue pas un avantage pour son commerce contrairement à ce que prétendent les bailleurs et l'intimée renvoie à la motivation du jugement entrepris qui a écarté le caractère notable des modifications. Elle ajoute que les exercices 2006 à 2016 montrent une tendance baissière de son chiffre d'affaires (-15% en 2015/2016 par rapport à l'année précédente) ce qui vient contredire selon elle toute incidence favorable sur son activité de l'évolution des facteurs locaux de commercialité.

La cour rappelle que par application de l'article R145-6 du code de commerce, la modification notable des facteurs locaux de commercialité ne peut constituer un motif de déplafonnement du nouveau loyer qu'autant qu'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.

Comme l'a relevé le jugement entrepris, sans que preuve contraire n'en soit rapportée, la locataire exerce une activité essentiellement consacrée à la vente de souvenirs dont la clientèle se compose en grande majorité des touristes fréquentant l'avenue des Champs-Élysées; que **les locaux loués sont situés au Nord de l'avenue des Champs-Élysées, coté pair, soit le plus recherché car le plus ensoleillé, à proximité de la place de l'Etoile, à moins de 100 mètres d'une sortie de la station de métro Charles de Gaulle et à environ 300 mètres d'une sortie de la station de métro Georges V; qu'ils sont dans une partie de l'avenue comprenant un trottoir rétréci, en raison du tunnel de l'Etoile à cet endroit, désormais fermé à la circulation automobile; que l'expert évalue le flux de chalands sur le côté pair de l'avenue, artère commerciale majeure de la capitale comprenant 129 boutiques avec des locomotives, à environ 300.000 personnes par jour; qu'il s'agit donc d'un excellent emplacement pour l'activité autorisée par le bail.**

S'agissant des facteurs locaux de commercialité, la cour renvoie, en l'absence de moyens nouveaux en cause d'appel, à la motivation du jugement entrepris qu'elle adopte, qui après les avoir détaillés et analysés a écarté tout motif de déplafonnement du loyer.

Il s'ensuit que si le bail avait été renouvelé, le loyer aurait été plafonné.

La cour rappelle que par jugement définitif sur ce point il a été jugé que le bail a pris fin à compter du

30 septembre 2015 suite au refus de renouvellement délivré le 21 septembre 2015 par les consorts X.

S'agissant de la valeur locative de marché, les appelants font valoir que l'examen des références visées par l'expert judiciaire permet de constater que seules 5 références sont supérieures à 14 000 euros/m² pondéré mais que la majorité des références sont sensiblement inférieures à la valeur locative de 14 000 euros retenue par l'expert judiciaire; que d'ailleurs la valeur locative est plus proche pour une partie des références de 8 000 euros; que les 7 références visées par l'intimée concernent des loyers reconstitués en réintégrant le droit d'entrée ou le droit au bail outre des extraits du journal 'la correspondance des enseignes' sur deux prises à bail et une offre de location émanant des bailleurs; qu'il convient de prendre en considération les loyers hors réintégration et de s'attacher à des références concrètes et non à des annonces; qu'il convient donc de fixer le montant de la valeur locative de marché à 12 000 euros/m² pondéré.

L'intimée soutient que les prix unitaires de marché ont connu une augmentation substantielle sur l'[...]; que l'indemnité d'éviction devant s'évaluer au plus proche de l'éviction, il appartient à la cour de tenir compte des prix les plus récents contrairement à ce qui a été retenu par le jugement entrepris. Se prévalant du loyer de l'enseigne TUMI qui a pris à bail des locaux pour un prix unitaire de 18 370 euros/m² pondéré, du prix unitaire de 19 534 euros/m² pondéré réglé par la société Al Jazeera et de l'offre de location des locaux litigieux proposés par les bailleurs de 19 230 euros/m² pondéré, elle sollicite que la valeur de marché soit fixée à la somme de 19 230 euros/m² et subsidiairement à la somme de 14 000 euros telle qu'estimée par l'expert judiciaire dont les références situées sur le côté pair vont de 10 666 euros/m² B à 19 685 euros/m² pondéré, le prix de 13 000 euros/m² pondéré retenu par le jugement de première instance n'étant pas justifié pour les locaux expertisés qui sont situés en partie haute des Champs Elysées, côté pair.

La cour rappelle qu'il est admis que la valeur des éléments du fonds de commerce doit être appréciée à la date la plus proche possible de l'éviction, à savoir celle à laquelle les juges statuent lorsque l'éviction n'est pas encore réalisée et si le locataire n'est plus dans les lieux, à la date de son départ; la valeur du droit au bail, lequel est un élément incorporel du fonds de commerce, doit donc être appréciée à la date la plus proche de l'éviction.

S'agissant des références visées par le rapport d'expertise judiciaire, la cour considère qu'il n'y a pas lieu de réintégrer pour le calcul de la valeur du droit au bail les droits d'entrée ou droit au bail alors que la nature juridique du droit d'entrée réintégré n'est pas connue; qu'en outre, tant pour le droit

d'entrée que pour le droit au bail (qui est versé au cédant et non au bailleur) les loyers décapitalisés sont déterminés artificiellement.

L'expert judiciaire a relevé les références suivantes :

— un renouvellement de bail au 1^{er} avril 2011 pour un local dans l'immeuble de plus de 180m² à 7.844 euros du m² pondéré

— 7 nouvelles locations côté pair de l'avenue, plutôt vers son milieu, pour des baux ayant pris effet entre mars 2010 et janvier 2016, avec des prix faciaux allant de 3.297 euros à 13.107 euros du m² pondéré

— 7 renouvellements amiables côté pair de l'avenue, sur toute sa longueur, pour des baux ayant pris effet entre avril 2010 et janvier 2016, avec des prix allant de 2.121 euros à 9.877 euros du m² pondéré

— 3 nouvelles locations côté impair de l'avenue (moins recherché commercialement, à l'ombre) pour des baux ayant pris effet entre juin 2012 et janvier 2014 avec des prix allant de 6.668 euros à 10.235 euros du m² pondéré

— 2 locations côté impair pour des baux ayant pris effet en 2014 et 2015 avec un loyer facial (hors décapitalisation) de 4.050 euros et de 6.719 euros du m² pondéré ,

— 6 renouvellements amiables côté impair de l'avenue, plutôt vers le bas, pour des baux ayant pris effet entre juin 2010 et avril 2014 avec des prix allant de 2.200 euros à 11.583 euros du m² pondéré

— 1 révision judiciaire à 5.000 euros du m² pondéré pour un bail à effet au 1^{er} avril 2010 au 35 de l'avenue.

Il résulte de l'extrait du journal 'La correspondance de l'enseigne' du mois de mars 2018 que Nike a pris à bail des locaux de 1000m²P pour un loyer de 13 800 euros; que les locaux de l'Occitane et de G H sont d'une valeur locative de 19 122 euros/m² P, que Maje règle un loyer de 11 818 euros pour des locaux de 110m²P et que Al Jazeera a pris à bail des locaux pour une valeur locative de 19 534 euros. Toutefois la cour relève que les baux ne sont pas produits, les conditions n'en sont pas connues et aucun avis, fut-il d'un expert amiable, n'est produit sur ces références de nouvelles locations. Il s'ensuit que ces références, certes plus récentes que celles figurant au rapport d'expertise judiciaire, ne peuvent pas être retenues comme termes de comparaison mais elles sont indicatives de la très bonne tenue du marché locatif commercial de l'[...] et de la tendance à la hausse des nouveaux loyers.

L'offre de location pour les locaux expertisés produite par la SAS LIBRAIRIE BIRET sera écartée, s'agissant d'une offre et non d'un bail conclu.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, de la configuration des locaux adaptée à l'activité mais offrant une surface de vente relativement réduite et un faible linéaire, de la destination contractuelle, de l'emplacement coté pair de l'avenue, **des références de nouvelles locations tenant compte des loyers sans réintégration des droits d'entrée** mais aussi de la tendance à la hausse du marché locatif au plus près de l'éviction, la valeur locative de 13 000 euros/m² pondéré retenu par le jugement entrepris est appropriée.

L'expert judiciaire a calculé le montant du loyer plafonné du bail s'il avait été renouvelé, selon les indices, à la somme de 141 750 euros, calcul non contesté par les parties.

Le différentiel entre la valeur locative de marché et le prix du bail qui aurait été fixé s'il avait été

renouvelé s'établit à la somme de 345750 euros [(13000x 37,50 m²P)-141750 euros] auquel il sera appliqué un coefficient 12 compte tenu de l'emplacement très favorable des locaux, coefficient sur lequel les parties s'accordent, de sorte que la valeur du droit au bail s'établit à la somme de 4149 000 euros comme retenu par le jugement de première instance.

Il s'ensuit que le jugement de première instance qui a fixé l'indemnité principale à la somme de 4149 000 euros sera confirmé.

2. Sur les indemnités accessoires

Les appelants exposent que la SAS LIBRAIRIE BIRET a restitué les lieux le 25/11/2020 et qu'elle n'a pas l'intention de se réinstaller de sorte qu'elle doit être déboutée à titre principal de l'ensemble de ses demandes formées au titre des indemnités accessoires, et à titre subsidiaire elle conteste certains des montants alloués par le jugement.

La cour rappelle qu'il incombe aux consorts X et à la société SYBSO de démontrer que la locataire évicée ne se réinstallera pas.

Dés lors que la SAS LIBRAIRIE BIRET n'a encore perçu aucune somme au titre de l'indemnité d'éviction, les consorts X et la société SYBSO ne prouvent pas que celle-ci n'aurait pas l'intention de se réinstaller, le fait qu'elle ait restitué les locaux en novembre 2020 et liquidé son stock n'étant pas suffisant à cet égard, ce d'autant que le contexte sanitaire de l'année 2020 n'était pas particulièrement propice à une réinstallation immédiate, étant relevé que la SAS LIBRAIRIE BIRET dispose d'un contrat de domiciliation et justifie de la recherche de locaux en mai 2021.

— sur les frais de emploi

La cour renvoie à la motivation du jugement entrepris qui a accordé une indemnisation forfaitaire de 10%, conforme aux usages, de l'indemnité principale, soit la somme de 414 900 euros.

— sur le trouble commercial

Les parties ne discutent pas la somme de 85 919 euros retenue à ce titre.

— sur les pertes sur stocks

Les appelants demandent de déduire la somme de 17944 euros correspondant selon eux à la plus-value que fera la SAS LIBRAIRIE BIRET sur la vente de son stock et conteste la somme réclamée par la SAS LIBRAIRIE BIRET sur le fondement du courrier de son expert comptable auquel n'est joint aucun justificatif ou facture.

L'intimée soutient que c'est à tort que le jugement de première instance ne lui a accordé aucune somme au motif qu'elle arrivera à vendre son stock; qu'au contraire, elle n'a qu'un seul point de vente et n'a donc pu transférer le stock invendu; que d'ailleurs, il ressort de l'attestation de son expert comptable qu'elle

a mis au rebut son stock pour la somme de 81 430,19 euros.

Il est versé par la SAS LIBRAIRIE BIRET une note du 28 avril 2021 de M. B, expert-comptable, relative aux coûts directs liés à la fermeture du commerce exploité par la SAS LIBRAIRIE BIRET aux termes de laquelle le stock mis au rebut, évalué au prix d'achat HT, est de 78 030,19 euros. En l'absence d'éléments de nature à remettre en cause le caractère sincère de cette note, émanant d'un expert-comptable et non des services de comptabilité de la SAS LIBRAIRIE BIRET, celle-ci sera considérée comme probante.

Il sera ainsi accordé la somme de 78 030,19 euros au titre de la perte sur stock. Il n'y a pas lieu d'y

ajouter les frais d'évacuation et de mise en déchetterie que la SAS LIBRAIRIE BIRET sollicite au titre de cette perte dès lors que ces postes n'entrent pas dans l'évaluation de la perte sur stock.

Il n'y a pas lieu de déduire le bénéfice éventuellement fait en cas de vente à prix soldé alors que la SAS LIBRAIRIE BIRET n'a pas vendu la totalité de son stock et qu'elle est indemnisée sur la base du prix d'achat et non du prix de vente.

Par conséquent le jugement entrepris, qui n'a accordé aucune somme au titre de la perte sur stock, sera infirmé.

— sur les frais de déménagement

Les frais de déménagement seront remboursés sur justificatif.

— sur les frais de licenciement

Il ressort de la note de l'expert-comptable précitée dont la cour a retenu le caractère probant que les frais de licenciement détaillé dans un tableau s'élèvent à la somme de 179 595,78 euros, somme qui sera retenue étant relevé qu'il est détaillé les noms des salariés, leur ancienneté, le montant pour chacun d'eux des frais de licenciement.

— sur les frais de réinstallation

La cour renvoie à la motivation du jugement entrepris qui a rejeté la demande d'indemnisation formée à ce titre par la SAS LIBRAIRIE BIRET faute notamment d'aménagements spécifiques.

— sur les frais divers

Le jugement renvoie au jugement entrepris qui a justement évalué lesdits frais à la somme de 2000 euros.

Par conséquent l'indemnité d'éviction s'établit ainsi :

— indemnité principale : 4 149 000 euros

— indemnités accessoires : 760 444, 97 euros arrondis à 760 445 euros se décomposant comme suit :

* frais de emploi : 414 900 euros

* trouble commercial : 85 919 euros

* perte sur stock : 78 030,19 euros

* frais de déménagement : sur justificatifs

* frais de licenciement : 179 595,78 euros

* frais divers : 2000 euros

soit la somme de 4 909 445 euros.

Le jugement entrepris sera donc infirmé compte tenu des sommes allouées au titre de l'indemnité pour perte sur stock et au titre des frais de licenciement.

La SAS LIBRAIRIE BIRET sollicite la condamnation solidaire des consorts X et de la société SYBSO, désormais propriétaire des locaux, au paiement de ladite indemnité ce à quoi s'opposent ceux-ci considérant qu'aux termes de l'acte de vente, la société SYBSO est subrogée dans l'effet de toutes les procédures intentées par ou à l'encontre des locataires dont la SAS LIBRAIRIE BIRET.

L'acte de vente n'ayant d'effet qu'entre les consorts X et la société SYBSO et les consorts X ayant délivré en tant que bailleurs le congé refusant le renouvellement du bail et ouvrant droit à une indemnité d'éviction, ils seront condamnés in solidum au paiement de l'indemnité d'éviction.

Sur le montant de l'indemnité d'occupation

A titre liminaire la cour relève que les parties n'ont pas interjeté appel du jugement en ce qu'il a constaté que le refus de renouvellement délivré le 21 septembre 2015 par M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X à la société LIBRAIRIE BIRET a mis fin, à compter du 30 septembre 2015, au bail liant les parties et portant sur les locaux situés [...] à Paris 8^e.

Le bail ayant ainsi pris fin le 30 septembre 2015 par décision définitive sur ce point, l'indemnité d'occupation statutaire ne peut être fixée qu'à compter du 1^{er} octobre 2015, comme fixé au demeurant par le jugement entrepris dans le dispositif de sa décision.

Les appelants soutiennent que la location voisine dans l'immeuble ayant été renouvelée amiablement sur la base de 7 800 euros, l'indemnité d'occupation avant abattement pour précarité doit être fixée à la somme de 292 500 euros (7 800 euros x 37,50m²P) tandis que l'intimée considère que le montant fixé par le jugement entrepris, à savoir 6 500 euros, est excessif eu égard aux termes de comparaison du rapport d'expertise issu des prix judiciaires.

La cour rappelle que les termes de comparaison ne peuvent ni être limités à une seule référence de renouvellement amiable, fut-il dans le même immeuble, ni aux seuls prix judiciaires; qu'il doit être tenu compte des renouvellements amiables, des prix judiciaires et des nouvelles locations.

Il s'ensuit que tenant compte notamment des références susvisées issues du rapport d'expertise judiciaire, étant rappelé que la valeur locative de l'indemnité d'occupation s'évalue à la date du 1^{er} octobre 2015, des caractéristiques des locaux, notamment de la relative étroitesse des locaux et d'un faible linéaire, de l'emplacement, excellent, pour

l'activité autorisée par le bail, le prix unitaire de 6 500 euros/m²P retenu par le jugement entrepris est justifié.

Les parties ne discutent pas l'application d'un abattement de 10% pour précarité.

Il s'ensuit que le jugement entrepris qui a fixé l'indemnité d'occupation à la somme de 219375 euros ([6500 euros x 37,50 m² P)-10%] sera confirmé.

Il ne sera pas fait droit aux demandes des appelants d'indexation annuelle de l'indemnité d'occupation et à la date de paiement des intérêts, la cour renvoyant à la motivation du jugement entrepris qui sera confirmé de ces chefs.

La SAS LIBRAIRIE BIRET ayant restitué les locaux le 25 novembre 2020, elle sera condamnée à régler aux consorts X l'indemnité d'occupation pour la période

allant du 1^{er} octobre 2015 au 9 décembre 2019 et à la société SYBSO pour la période allant du 10 décembre 2019 au 25 novembre 2020, ces derniers devant faire éventuellement leur affaire personnelle de la répartition entre eux de ladite indemnité au regard des dispositions le cas échéant de l'acte de vente.

Sur la demande de la SAS LIBRAIRIE BIRET de dommages et intérêts

La SAS LIBRAIRIE BIRET soutient en cause d'appel que le bailleur n'a fait preuve d'aucune solidarité à son égard en raison de la période de crise sanitaire, ne lui accordant aucune exonération d'indemnité d'occupation, lui faisant sommation d'avoir à ouvrir ses locaux pendant ladite période, ce qu'elle a dû faire, alourdissant ainsi ses charges d'exploitation afin de perturber son exploitation alors qu'elle est dans les lieux depuis près de 82 ans.

Les appelants soutiennent ne s'être jamais opposés à des délais de paiement, que la SAS LIBRAIRIE BIRET a perdu des aides de l'Etat sans pour autant rouvrir son commerce entre les deux confinements; que le bailleur n'a pas fait preuve d'une attitude prétendument belliqueuse et n'a fait qu'user de ses droits.

La délivrance par la société SYBSO d'une sommation d'exploiter le 29 septembre 2020 n'est pas suffisante pour caractériser une faute de sa part, ni la réclamation en date du 9 juillet 2020 de paiement de loyers/indemnités d'occupation, étant relevé que la SAS LIBRAIRIE BIRET ne justifie pas avoir sollicité d'éventuels délais de paiement.

La SAS LIBRAIRIE BIRET sera donc déboutée de sa demande.

Sur les demandes accessoires

Le jugement de première instance sera confirmé au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens, la cour renvoyant à sa motivation.

En cause d'appel, l'équité commande de condamner in solidum les consorts X et la société SYBSO à régler à l'intimée la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et ceux-ci succombant ils seront condamnés in solidum aux dépens d'appel dont distraction au profit de l'avocat

postulant par application de l'article 699 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement entrepris sur le montant de l'indemnité d'éviction ;

Le confirme en ses autres dispositions ;

Statuant à nouveau et y ajoutant

Prend acte de l'intervention volontaire de la société SYBSO';

Fixe à la somme globale de 4 909 445 euros, outre les frais de déménagement sur justificatifs, le montant de l'indemnité d'éviction due par M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X et par la société SYBSO à la société LIBRAIRIE BIRET qui se décompose ainsi :

— indemnité principale : 4 149 000 euros,

— indemnités accessoires : 760 445 euros (arrondis) dont:

* frais de remploi : 414 900 euros

* trouble commercial : 85 919 euros

* perte sur stock : 78 030,19 euros

* frais de déménagement : sur justificatifs

* frais de licenciement : 179 595,78 euros

* frais administratifs divers : 2000 euros

Condamne en conséquence in solidum d'une part M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X et d'autre part la société SYBSO à régler à la SAS LIBRAIRIE BIRET la somme globale de 4 909 445 euros au titre de l'indemnité d'éviction, outre les frais de déménagement sur justificatifs ;

Condamne la SAS LIBRAIRIE BIRET au paiement de l'indemnité d'occupation dont le montant a été fixé par le jugement entrepris à M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X pour la période allant du 1^{er} octobre 2015 au 9 décembre 2019 et à la société SYBSO pour la période allant du 10 décembre 2019 au 25 novembre 2020 ;

Condamne in solidum M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X et la société SYBSO à régler à la société LIBRAIRIE BIRET la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette les demandes plus amples ou contraires ;

Condamne in solidum M^{me} I-J X épouse le Z, M. C X, M^{me} E X et M^{me} F X et la société SYBSO aux dépens d'appel dont distraction au profit de l'avocat postulant par application de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA CONSEILLÈRE FAISANT FONCTION DE PRÉSIDENTE