

Tribunal Judiciaire de Bobigny, Chambre 5 section 1, 21

mai 2025, n° 23/08111



FAVRE-RÉGUILLON
EXPERTISES

TJ Bobigny
21 mai 2025

Sur la décision

Référence : TJ Bobigny, ch. 5 sect. 1, 21 mai 2025, n° 23/08111

Numéro(s) : 23/08111

Importance : Inédit

Dispositif : Déboute le ou les demandeurs de l'ensemble de leurs demandes

Date de dernière mise à jour : 6 juin 2025

Lire la décision sur le site de la juridiction

Sur les parties	Que retenir ?
Avocat(s) : 👤 Eric ADER	- L'emploi de la méthode d'évaluation par le chiffre d'affaires se fait en considération de la capacité productive retenue hors taxes.
Cabinet(s) : 👤 GAC ADER AVOCAT	- La valorisation du fonds de commerce procède d'une approche globalisante mais quand les comptes d'exploitation décomposent les sources de chiffre d'affaires, des ratios peuvent être adaptés à chaque ligne de recettes.
Parties : S.A.S. DIDEROT	- La valeur du fonds lors de son acquisition n'est jamais la base de la valorisation à l'heure actuelle mais rien n'empêche de s'y référer pour mesurer les deux valeurs (achat vs évaluation). - Le Traité d'évaluation des fonds de commerce, Le Moniteur éditeur, propose des coefficients multiplicateurs statistiques concernant la méthode d'évaluation par l'excédent brut d'exploitation. - Les barèmes d'évaluation, volontairement larges, sont affinés grâce à des critères tels que : l'emplacement, les agencements, la jouissance d'un appartement, l'évolution du CA, la profitabilité de l'exploitation, la masse salariale, les conditions locatives (poids relatif du droit au bail dans la valeur du fonds de commerce), etc.

Texte intégral

TRIBUNAL JUDICIAIRE	DEFENDEURS
de [Localité 9]	Madame [K] [M]
JUGEMENT CONTENTIEUX DU 21 MAI 2025	[Adresse 5]
Chambre 5/Section 1	[Localité 6]
AFFAIRE: N° RG 23/08111 – N° Portalis DB3S-W-B7H-X75E	représentée par Maître Eric ADER de la SELAS GAC ADER AVOCAT, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : T11
N° de MINUTE : 25/00725	
DEMANDEUR	Monsieur [B] [V]
S.A.S. DIDEROT	[Adresse 5]
[Adresse 4]	[Localité 6]
[Localité 7]	représenté par Maître Eric ADER de la SELAS GAC ADER AVOCAT, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : T11
représentée par Me [Z], avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : PN 69	COMPOSITION DU TRIBUNAL

C/

Madame Charlotte THINAT, Présidente, statuant en qualité de juge unique, conformément aux dispositions de l'article 812 du code de procédure civile, assistée aux débats de Madame Zahra AIT, greffier.

DÉBATS

Audience publique du 05 Mars 2025.

JUGEMENT

Rendu publiquement, par mise au disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort, par Madame Charlotte THINAT, Présidente, assistée de Madame Zahra AIT, greffier.

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par acte sous seing privé du 07 avril 2000, Monsieur [B] [V] et Madame [K] [M] ont acquis un fonds de commerce de café restaurant exploité au [Adresse 5] à [Localité 13] (93) de Monsieur [C] [H], également propriétaire des murs. Le même jour, Monsieur [H] a donné à bail le local commercial sis [Adresse 5] aux consorts [X] pour une durée de neuf années entières, à compter du 08 avril 2001 et jusqu'au 07 avril 2009. Le bail s'est prolongé par tacite reconduction depuis lors.

Monsieur [C] [H] est décédé en 2020, laissant sa fille, Madame [G] [F], comme unique héritière.

Par acte sous seing privé du 08 novembre 2021, Madame [F] a cédé la propriété du local commercial sis [Adresse 5] à [Localité 13] (93) à la société DIDEROT, société par actions simplifiées.

Par acte du 23 septembre 2022, la société DIDEROT a fait signifier aux consorts [X] un congé avec refus de renouvellement du bail, pour la date du 31 mars 2023, et offre de paiement d'indemnité d'éviction d'un montant de 60.000 euros.

Madame [M] et Monsieur [V] n'ont pas accepté le montant de l'indemnité d'éviction.

Par ordonnance du 21 avril 2023, dans le cadre d'une action intentée par la société DIDEROT, le juge des référés du tribunal judiciaire de Bobigny a ordonné une expertise judiciaire aux fins d'évaluation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation. Il a désigné pour ce faire Madame [T] [R], expert près la cour d'appel de Paris.

Par exploits d'huissier délivré le 14 août 2024, la société DIDEROT a fait assigner Madame [K] [M] et Monsieur [B] [V] devant le tribunal judiciaire de Bobigny aux fins, à titre principe, de voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction due aux époux [V] ainsi que l'indemnité d'occupation due par ces derniers.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 11 mars 2024, la société DIDEROT a demandé au tribunal judiciaire de Bobigny de :

- Fixer le montant de l'indemnité d'éviction due par la société DIDEROT aux époux [V] à la somme de 203000 euros;

- Fixer le montant de l'indemnité d'occupation due par les époux [V] à la société DIDEROT, depuis le 1er avril 2023 jusqu'à la libération des lieux, qui devra intervenir au moment du versement de l'indemnité d'éviction, à la somme de 14455 € par an;

- Condamner solidairement les époux [V] à payer à la société DIDEROT la somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

- Condamner les époux [V] aux entiers dépens, en ce compris la moitié des frais d'expertise.

Au soutien de ses prétentions, la société DIDEROT invoque les articles L145-14 et L145-28 du code de commerce, et fait principalement valoir que :

l'expert, Madame [O], a rendu son rapport d'expertise le 06 février 2024 aux termes duquel elle évalue l'indemnité d'éviction à la somme de 203.000 euros, il est en conséquence demandé la fixation de ladite indemnité à cette somme,

les consorts [V] [M] ayant été évincés à compter du 1er avril 2023 du local commercial, ils sont redevables depuis cette date d'une indemnité d'occupation qu'il convient de fixer à la somme évaluée par l'expert dans son rapport, soit à la somme de 14.455 euros par an.

Il est expressément renvoyé à ces conclusions pour un plus ample exposé des faits, prétentions et moyens, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

Madame [K] [M] et Monsieur [B] [V] ont constitué avocat. Aux termes de leurs dernières conclusions, notifiées par RPVA le 25 septembre 2024, ils ont demandé au tribunal judiciaire de Bobigny de :

- Fixer l'indemnité d'éviction due à Monsieur [B] [V] à la somme de 341572€

- Fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 12400 € à compter du 1er avril 2023

- CONDAMNER la société DIDEROT à payer à Monsieur [B] [V] à la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que tous les dépens

- REJETER toutes demandes plus amples ou contraires de la société DIDEROT

Au soutien de leurs prétentions, Madame [K] [M] et Monsieur [B] [V] invoquent les articles L145-14 et L145-28 du code de commerce, et font principalement valoir que :

c'est à tort que l'expert évalue le fonds de commerce à la somme de 150.000 euros en retenant une moyenne de chiffre d'affaires hors taxes de 33.000 euros pour le débit de boissons et de 123.000 euros pour l'activité de restauration puis en appliquant un barème de 110 % pour l'activité de bar et de 90 % pour l'activité de restauration comme s'il s'agissait de deux fonds distincts exploités dans un seul lieu, de surcroît, l'étude des transactions effectuées de 2018 à 2023 sur la commune de [Localité 13] démontre que la valeur marchande des fonds de commerce sur lesquels lesdites transactions portaient a été évaluée au regard du chiffre d'affaires toutes taxes comprises et non hors taxes, la cour de cassation a rappelé qu'il convenait de rechercher quelles étaient les modalités d'évaluation des fonds de commerce en vue d'une transaction en usage dans la profession (Civ. 3e 27 Avril 2017, n°16-11307), et les cours d'appel de [Localité 15] et [Localité 11] ont constaté que l'usage en matière de fonds de commerce de restauration était d'inclure la taxe sur la valeur ajoutée dans le chiffre d'affaires servant de base au calcul de l'indemnité, c'est donc à tort que l'expert a retenu le chiffre d'affaires hors taxes, la méthode de l'EBE n'étant plus utilisée pour évaluer un fonds de commerce depuis le covid, en outre, il est nécessaire de prendre en compte les conditions d'exploitation pour évaluer le fonds de commerce et le fait qu'en l'espèce, ce dernier n'est pas exploité le week-end, ainsi, en tenant compte de la crise du covid, de l'absence d'exploitation le week-end et de l'appartement situé au 1er étage constituant une plus-value par rapport aux autres fonds de commerce de restauration, le coefficient multiplicateur ne pouvait être inférieur à 150%, au regard du chiffre d'affaires TTC du fonds de commerce en 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023, la valeur du fonds aurait dû être estimée à 270 000 euros, dès lors l'indemnité de remploi doit être fixée à 25 850 euros (24 700 + 1 150), en ce qui concerne les autres frais accessoires : le trouble commercial doit être fixé à 5 900 euros, les frais administratifs à 1 500 euros compte tenu du fait que ces derniers ne se limitent pas aux frais de greffe, les frais de réinstallation à 8 145 euros, les frais de déménagement à la somme de 6 700 euros, l'évaluation de l'expert à la somme de 1 500 euros illustrant une totale méconnaissance des coûts d'un déménagement et les frais de licenciement à la somme de 23 477,33 euros, le montant total des frais accessoires est en conséquence de 71 572,33 euros arrondi à 71 572 euros, le montant de l'indemnité d'éviction doit donc être de 341 572 euros (270 000 + 71 572), l'indemnité d'occupation devra quant à elle être fixée à la somme de 12 400 euros au regard du montant du loyer du restaurant exploité au croisement du [Adresse 1] et du [Adresse 3] à hauteur de 810 euros de loyer pour 66 m².

Il est expressément renvoyé à ces conclusions pour un plus ample exposé des faits, prétentions et moyens, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

*

L'ordonnance de clôture a été rendue le 05 décembre 2024, et l'affaire appelée à l'audience de plaidoiries (juge unique) du 05 mars 2025. Elle a été mise en délibéré au 21 mai 2025, date à laquelle la décision a été rendue par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

1 – Sur l'indemnité d'éviction

Sur le fondement de l'article L145-14 du code de commerce, l'indemnité d'éviction a pour objet de compenser le préjudice qui résulte pour le locataire évincé de la perte de son droit au bail. Si le fonds n'est pas transférable, l'indemnité principale correspond à la valeur du fonds et est dite de remplacement et comprend la valeur marchande du fonds, déterminée selon les usages de la profession. Si la valeur du droit au bail est supérieure à la valeur marchande du fonds, le locataire évincé doit alors se voir allouer une indemnité égale à la valeur du droit au bail, élément majeur du fonds de commerce, cette valeur correspondant à la différence entre le loyer qui aurait été payé par le locataire si le bail avait été renouvelé et la valeur locative de marché de ces mêmes locaux, affectée d'un coefficient de situation suivant l'intérêt de l'emplacement.

L'expert judiciaire commis relève que les locaux loués se situent à l'angle des [Adresse 5] et [Adresse 2] [Localité 13] (93), deuxième commune la plus peuplée du département et limitrophe de [Localité 14] et du Val-de-Marne, et plus précisément à la limite entre le quartier [Adresse 8] [Localité 10], au sud-ouest de la commune, soit dans un quartier en mutation économique. Ils sont accessibles par les transports en commun, se trouvant à 800 mètres de la première station de métropolitain et bénéficiant du passage de deux lignes de bus dont les arrêts les plus proches sont implantés à 280 mètres.

Les locaux se trouvent dans un ensemble immobilier de construction ancienne et sont constitués d'un rez-de-chaussée à usage de «Café – bar – restaurant», d'un sous-sol à usage de cave et d'un appartement au 1er étage.

Le commerce possède une entrée donnant à l'intersection des [Adresse 17] et [Adresse 12] ainsi qu'une porte d'entrée secondaire à l'arrière, qui donne sur la [Adresse 16]. Il comporte une salle en forme de L, un bar ainsi qu'une cuisine et des sanitaires. Une trappe et une échelle de meunier permettent d'accéder au sous-sol, où se trouvent les fûts de pression bières et une chaudière à gaz récente. Cette cave est également accessible depuis les parties communes de l'immeuble. L'appartement situé au-dessus du restaurant, et par lequel on accède depuis les parties communes de l'immeuble, comporte une pièce à vivre avec cuisine, une chambre et une salle de bain disposant d'un W.C. L'expert précise que le restaurant est dans un état correct d'usage, que les sanitaires ont été rénovés ainsi qu'une partie de la tuyauterie. L'appartement est quant à lui dans un état passable d'entretien et d'apparence.

Les parties ne s'opposant pas sur les surfaces et la pondération fixées par l'expert, il convient de les retenir. La surface utile du local commercial est donc de 70,99 m², pondérée à 62,36 m² P tandis que la surface de l'appartement est de 31,41 m² et la surface de la cave de 3 m².

a/ sur l'indemnité principale

L'expert judiciaire a évalué la valeur locative de marché à la somme de 16.061 euros/an HT HC et la valeur locative plafonnée indexée à 15.526,93 euros/an HT HC, ce qui n'a pas été contesté par les parties. Madame [R] en déduit un différentiel de loyer de 534,07 euros/an, arrondi à 534 euros/an auquel elle applique un **coefficient multiplicateur de 5** compte tenu de la **commercialité moyenne du quartier et du flux de chalands assez faible**, soit une valeur du droit au bail de 2.670 euros. Il est dès lors constant qu'en l'espèce la valeur du fonds de commerce sera nécessairement supérieure à la valeur du droit au bail.

L'indemnité devant être fixée au regard de la valeur du fonds, il convient de procéder à une étude comparée de deux méthodes d'évaluation, celle du chiffre d'affaires et celle de l'EBE afin d'en faire la synthèse.

Selon la méthode du chiffre d'affaires

Pour évaluer la valeur vénale du fonds de commerce, Madame [R] a distingué chacune des branches d'activité, ce qui est contesté par les consorts [V] [M]. **Cependant, le chiffre d'affaires résultant de l'activité de restauration et celui résultant de l'activité bar étant distincts dans les bilans et comptes de résultat du fonds de commerce, c'est à juste titre que l'expert judiciaire n'a pas retenu un chiffre d'affaires global pour évaluer l'indemnité d'éviction.**

S'agissant du montant HT ou TTC du chiffre d'affaires à prendre en considération, la cour de cassation précise qu'il convient de rechercher si l'usage de la profession n'est pas d'inclure la taxe sur la valeur ajoutée dans le montant du chiffre d'affaires qui sert de base au calcul de l'indemnité d'éviction. **En l'espèce, si les chiffres d'affaires TTC ont longtemps été retenus par les barèmes professionnels, ce n'est plus le cas et l'expert judiciaire transmet ainsi les barèmes figurant dans le mémento fiscal Francis Lefebvre de novembre 2021 ainsi que dans le traité d'évaluation des fonds de commerce édition Le Moniteur 2021 pour en justifier. La prise en compte du chiffre d'affaires HT est confirmé par la jurisprudence, aux termes de laquelle il est conforme d'évaluer la valeur d'un fonds de commerce sur la base d'un chiffre d'affaire moyen, calculé sur les trois années les plus proches de l'éviction, et d'y appliquer un barème, lequel se situe entre 60 et 120% du chiffre d'affaires moyen et ce, notamment parce que les approches de valorisation ont évolué, la méthode du chiffre d'affaires n'étant plus exclusive, et que les experts ne raisonnent plus en TVA,**

celle-ci étant un impôt et non une recette (TJ [Localité 14], 18e ch. 2e sect., 21 févr. 2024, n° 11/06538, CA [Localité 14], pôle 5 – ch. 3, 2 févr. 2022, n° 20/01017).

De fait, le tribunal retiendra les chiffres d'affaires HT pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction.

Il sera relevé à titre liminaire que ne sont pas pris en compte les chiffres d'affaires des années 2020 et 2021, qui ne reflètent pas l'activité normale du commerce compte tenu de l'impact des conséquences de la crise sanitaire sur ce dernier au cours de ces deux exercices.

L'expert judiciaire a retenu 9 cessions de fonds de commerce sur la commune de [Localité 13] (93) comme éléments de comparaison à l'égard de l'activité de bar et 11 à l'égard de l'activité de restauration. Ces recoupements démontrent la fourchette extrêmement large existant dans le cadre de ces cessions, le ratio à l'égard des cessions de café-bar allant de 20% à 130%, soit un pourcentage moyen de 96,19% pour cette activité, tandis qu'il va de 36% à 138% à l'égard des cessions de commerce de restauration, soit un pourcentage moyen de 76,31% pour cette activité.

En ce qui concerne le commerce étudié, il résulte des éléments comptables repris par l'expert que l'activité bar a généré un chiffre d'affaires de :

- 30.252 euros hors taxes pour l'année 2018,
- 35.987 euros hors taxes pour l'année 2019,
- 22.414 euros hors taxes pour l'année 2022.

Soit un chiffre d'affaires HT moyen de 33.000 euros, non critiqué par les parties.

Tandis que l'activité restaurant a généré un chiffre d'affaires de :

- 121.214 euros hors taxes pour l'année 2018,
- 120.329 euros hors taxes pour l'année 2019,
- 114.791 euros hors taxes pour l'année 2022.

Soit un chiffre d'affaires HT moyen de 123.000 euros, non critiqué par les parties.

Le tribunal retient en conséquence un chiffre d'affaires moyen, toutes activités confondues, de 156.000 euros HT.

Sur le coefficient multiplicateur

C'est à bon droit que l'expert a appliqué un coefficient multiplicateur de 110 % à l'égard du bar, dans la fourchette haute des références relevées compte tenu de :

son **emplacement** limité à une clientèle de quartiers et d'habitues, des locaux en état satisfaisant mais **d'agencements** vieillissants à l'exception des sanitaires, un **appartement** non relié au café

restaurant, un chiffre d'affaires stable sur les trois exercices d'exploitation non directement impacté par le covid et en hausse potentielle sur 2023, une activité bénéficiaire avec un excédent brut d'exploitation entre 14 et 17% lié à une masse salariale modérée, les conditions locatives.

Soit 33.000 euros x 110% = 36.300 euros, calcul que retiendra le tribunal.

De même, au regard de ces mêmes éléments à l'égard du restaurant, il est justifié de retenir le coefficient de 90 %, également situé dans la fourchette haute des références, soit 123.000 euros x 90% = 110.700 euros.

L'indemnité principale serait en conséquence, selon cette méthode, de 36.300 euros + 110.700 euros = 147.000 euros.

Rapportée au chiffre d'affaires moyen de 156.000 euros précédemment évalué, cette indemnité correspond à 94% du chiffre d'affaires.

Or, les consorts [V] [M] ont acquis en 2000 le fonds de commerce au prix de 300.000 francs alors que le chiffre d'affaires moyen au cours des trois années précédentes avait été de 270.000 francs, soit un ratio de 90% du chiffre d'affaires. Il ne peut dès lors être considéré que l'évaluation telle qu'arrêtée par l'expert, Madame [R], soit hors de propos.

Les défendeurs ne peuvent de surcroît reprocher à l'expert judiciaire de ne pas avoir étudié les références qu'ils portaient à sa connaissance alors qu'il leur a été expressément rappelé qu'il ne pouvait être pris en compte des références ne permettant pas de connaître les chiffres d'affaire des fonds de commerce concernés, informations ne figurant pas sur les extraits BODACC et infogreffe.

Enfin, les consorts [V] [M] sollicitent que soient prises en compte les conditions d'exploitation de leur fonds de commerce et notamment l'absence d'exploitation le week-end. Cependant, outre le fait qu'ils ont précisé à l'expert lors de la visite sur site que si les jours de fermeture étaient le samedi et le dimanche, c'était sous réserve de privatisations et de réservations, ils ne développent pas leur argumentaire et n'indiquent de fait pas le coefficient multiplicateur qu'ils estiment devoir être retenu, se limitant à affirmer que celui-ci ne pourrait être inférieur à 150%, coefficient dont il sera relevé qu'il est supérieur à tous les coefficients appliqués dans le cadre des cessions versées en qualité de références par l'expert judiciaire.

Selon la méthode de l'EBE

Les éléments de comptabilité transmis par les consorts [V] [M] ne permettant pas de pouvoir apprécier l'EBE moyen par activité, Madame [R] a donc eu recours à un coefficient moyen pour les deux activités. L'étude du traité d'évaluation des fonds de commerce édition Le

Moniteur 2021 a permis de constater que le coefficient multiplicateur appliqué aux activités de bar et aux activités de restauration étaient assez similaires, ce qui justifie par conséquent de n'en retenir qu'un seul.

L'expert judiciaire a ainsi établi l'EBE moyen à 23.700 euros HT auquel elle a appliqué un coefficient multiplicateur de 6,5, soit une indemnité principale de 154.050 euros, arrondie à 154.000 euros.

L'évaluation par le chiffres d'affaires étant de 147.000 euros et celle par l'EBE de 154.000 euros, l'indemnité principale sera fixée à la somme de 150.000 euros.

b – Sur les indemnités accessoires

Les frais de trouble commercial, de réinstallation et de licenciement du personnel, tels qu'évalués par l'expert, n'étant pas contestés par les parties, il convient de les retenir, soit :

5.900 euros d'indemnités au titre du trouble commercial, 8.145 euros d'indemnités au titre des frais de réinstallation, 23.477,33 euros d'indemnités au titre des frais de licenciement.

L'indemnité de emploi, qu'il convient de fixer comme il est d'usage à 10% du montant de l'indemnité principale, sera en conséquence de 15.000 euros.

Les consorts [V] [M] contestent le montant retenu au titre des frais administratifs et sollicitent qu'ils soient fixés à la somme de 1.500 euros, sans toutefois apporter un quelconque élément de preuve à l'appui de leur prétention. Cette indemnité vise à couvrir notamment les frais relatifs aux formalités auprès du greffe, à l'information des clients et fournisseurs, à la résiliation anticipée ou au transfert de contrats de fournitures et de ligne téléphonique, ainsi qu'éventuellement à la dissolution de la société. Ces frais ne pouvant se réduire à des frais de formalités auprès du greffe et faute pour les défendeurs de justifier de leur demande, ils seront fixés à la somme de 1.000 euros.

Les défendeurs contestent également le montant des frais de déménagement arrêtés par l'expert. Ils versent un devis du 02 novembre 2023 pour justifier de la somme de 14.156,40 euros sollicitée. Outre l'absence d'actualisation de tout devis dans le cadre de la présente instance, il y a lieu de constater que les consorts [V] [M] reconnaissent eux-mêmes que le poste « manutention lourde » de leur devis n'est pas suffisamment explicite pour être retenu et qu'ils ne comptent pas procéder au déménagement des éléments de cuisine. En tout état de cause, il n'y a pas lieu de retenir le coût d'un stockage mensuel, qui ne peut correspondre à des frais de déménagement. Enfin, les défendeurs n'apportent aucune précision sur le mobilier qui serait transféré et qui justifierait un montant de 6.546 euros au titre du transfert. En l'absence de tout élément de part des défendeurs, les frais de déménagement seront fixés à la somme de 5.000 euros.

Au regard de ces éléments, les indemnités accessoires seront donc d'un montant total de 58.522,33 euros (5.900 + 8.145 + 23.477,33 + 15.000 + 1.000 + 5.000), arrondi à la somme de 58.522 euros.

L'indemnité d'éviction sera donc fixée à la somme globale de 208.522 euros (150.000 + 58.522).

2 – Sur l'indemnité d'occupation

En vertu de l'article L145-28 du code de commerce, le locataire évincé qui se maintient dans les lieux est redevable d'une indemnité d'occupation, jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, égale à la valeur locative de renouvellement à laquelle peut être appliquée un abattement de précarité.

En l'espèce, les consorts [V] [M] sont redevables, de la date d'effet du congé, soit à compter du 1er avril 2023, jusqu'à la libération effective des locaux, d'une indemnité d'occupation dite statutaire, égale à la valeur locative de renouvellement dé plafonnée.

Si les preneurs contestent le montant de l'indemnité d'occupation tel qu'évalué par l'expert judiciaire, ils ne remettent pour autant pas en cause son évaluation de la valeur locative de renouvellement, à hauteur de 16.061 euros/an HT HC sur laquelle ladite indemnité d'occupation se fonde, se limitant à verser une référence de loyer à l'égard d'un commerce qui ne peut être considéré comme comparable au commerce objet de la présente instance, ce dernier se limitant à une salle de restaurant, des sanitaires, une réserve et une cuisine et ne bénéficiant dès lors pas d'un appartement.

Le titre d'occupation du preneur étant fragilisé par l'éviction, l'expert y a appliqué à bon droit un abattement pour précarité de 10 % et, là encore, les consorts [V] [M] n'apportent aucun élément pour contester cet abattement.

Dès lors, le tribunal retiendra l'évaluation effectuée par l'expert judiciaire, selon laquelle l'indemnité d'occupation doit être fixée à la somme de 14.455 euros/an HT HC (16.061 – 1.606,10 = 14.454,9 euros arrondi à 14.455 euros).

3 – Sur les demandes accessoires

L'instance et l'expertise ayant eu pour cause la délivrance par la société DIDEROT 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. La société DIDEROT sera de même condamnée à payer à Monsieur [B] [V] une somme de 2.500 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 ne sera pas prononcée.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal,

CONSTATE que le refus de renouvellement avec offre de paiement d'une l'indemnité d'éviction délivré le 23 septembre 2022 par la société DIDEROT à Monsieur [B] [V] et Madame [K] [M] a mis fin, à compter du 31 mars 2023 minuit, au bail liant les parties et portant sur les locaux situés [Adresse 5] à [Localité 13] (93);

DIT que ce congé a ouvert droit pour Monsieur [B] [V] et Madame [K] [M] au paiement à une indemnité d'éviction et au droit au maintien dans les lieux jusqu'à son paiement;

FIXE le montant de l'indemnité d'éviction due par la société DIDEROT à Monsieur [B] [V] et Madame [K] [M] à la somme totale de 208.522 euros, se décomposant comme suit :

indemnité principale : 150.000 euros

indemnité de remplacement : 15.000 euros

Trouble commercial : 5.900 euros

Frais de réinstallation : 8.145 euros

Frais de licenciement : 23.477,33 euros

Frais administratifs : 1.000 euros

Frais de déménagement : 5.000 euros;

DIT que Monsieur [B] [V] et Madame [K] [M] sont redevables envers la société DIDEROT d'une indemnité d'occupation à compter du 1er avril 2023 et jusqu'à la libération complète des locaux;

FIXE l'indemnité d'occupation due par Monsieur [B] [V] et Madame [K] [M] à la société DIDEROT à la somme annuelle de 14.455 euros hors taxes hors charges par an en principal, hors taxes et hors charges;

CONDAMNE la société DIDEROT à payer à Madame [K] [M] et à Monsieur [B] [V] la somme de 2.500,00 euros au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

DEBOUTE la société DIDEROT de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNE la société DIDEROT au paiement des entiers dépens de l'instance, en ce compris le coût de l'expertise;

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

REJETTE les demandes plus amples ou contraires.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE

Fait au Palais de Justice, le 21 mai 2025

Madame AIT Madame THINAT

La minute de la présente décision a été signée par Madame Charlotte THINAT, Présidente, assistée de Madame Zahra AIT, greffière.